



*Научно-исследовательское предприятие
"ЭТНОС"*

**Объект культурного наследия федерального значения
«Крепость», XVIII в., расположенный по адресу: Республика
Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни
(регистрационный номер в АИС ЕГРОКН 051410352440006)**

НАУЧНО-ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Проект зон охраны



Директор ООО НИП «ЭТНОС»



И.С. Агафонова

Нижний Новгород
2026 год

ОБЪЕКТ: Объект культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни).

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

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

АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ

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

Директор
ООО НИП «ЭТНОС»



И.С. Агафонова

ОБЪЕКТ: Объект культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни).

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

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

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование раздела	Стр.
	Аннотация.	7
	Термины и определения.	13
	<u>Раздел I. Предварительные работы.</u>	17
1.1	Исходно-разрешительная документация.	17
1.1.1	Решение о разработке проекта зон охраны	17
1.1.2	Техническое задание	18
1.1.3	Нормативная правовая и иная документация по объекту культурного наследия.	22
	Нормативный правовой акты о принятии на государственную охрану Объекта исследования: Постановление Совета министров РСФСР от 04.12.1974 г. № 624 «О дополнении и частичном изменении постановления Совета министров РСФСР от 30 августа 1960 г. № 1327 «О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР»».	22
	Нормативный правовой акт о регистрации Объекта исследования в Едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 27.11.2015 г. № 23995-р	25
	Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 01.09.2022 г. № 114/22-од «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни»	26
	Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 09.04.2022 г. № 40/25-од «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».	37
	Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 03.02.2023 г. № 01/23 «Об утверждении границ территории объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)»	49
	Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики	55

	Дагестан (Дагнаследие) от 03.02.2023 г. № 01-1/23 «Об утверждении границ защитной зоны объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)».	
1.2	Предварительные исследования.	61
1.2.1	Планы (графические схемы) места расположения объекта культурного наследия.	61
1.2.2	Учетные сведения по исследуемому объекту культурного наследия (таблица).	63
1.2.3	Схема землепользования исследуемой территории.	65
1.2.4	Сведения о территориальном планировании и градостроительном зонировании исследуемой территории.	70
	Приложение:	74
	Карта и фрагмент карты функциональных зон муниципального образования сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района Республики Дагестан (Решение собрания депутатов муниципального образования сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района от 23.11.2020 № 08 «Об утверждении Генерального плана муниципального образования сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района Республики Дагестан»);	
	Карта и фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального образования сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района Республики Дагестан (Решение собрания депутатов муниципального образования сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района от 23.11.2020 № 08 «Об утверждении Генерального плана муниципального образования сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района Республики Дагестан»).	
1.2.5	Сведения о зонах с особыми условиями использования территории	81
1.2.6	Анализ материалов ранее разработанных проектов границ территорий, зон охраны, защитных зон объектов культурного наследия.	82
Лист 1	Графическая часть: Карта (схема) анализа ранее разработанных проектов границ территорий и зон охраны объектов культурного наследия.	83
	<u>Раздел II. Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию).</u>	84
2.1	Историческая справка по территории, сопряженной с объектом культурного наследия и исследуемому объекту культурного наследия значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)	84
	Приложение:	88
	- копии исторических карт и планов, фрагментов планов различных периодов	88
	- копии чертежей, иконографические и иллюстративные материалы, включающие фотокопии или копии письменных, графических и изобразительных материалов, архивных фотографий	89
	Список используемых источников	99
2.2	Историко-архитектурные исследования по территории, сопряженной с объектом культурного наследия.	100
2.2.1	Сведения об объектах культурного наследия.	102
2.2.2	Сведения об объектах археологического наследия.	109

2.2.3	Сведения о выявленных объектах культурного наследия.	109
2.2.4	Сведения об объектах обладающих признаками объектов культурного наследия.	109
2.2.5	Сведения о ценных объектах историко-градостроительной среды.	109
2.2.6	Сведения о диссонирующих объектах, прочих объектах.	109
2.2.7	Сведения об установленных границах территорий объектов культурного наследия.	109
2.3	Историко-градостроительные исследования по территории, сопряженной с объектом культурного наследия.	111
	Историко-градостроительная характеристика территории.	111
Лист 2	Графическая часть: Историко-культурный (историко-архитектурный и историко-градостроительный) опорный план	116
2.4	Ландшафтно-визуальный анализ.	117
	Ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения (текстовая часть)	117
	Приложение: Фотофиксация точек видовых раскрытий на объект культурного наследия и прилегающую территорию	122
Лист 3	Графическая часть: Схема фотофиксации. Схема ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объектов культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения.	150
2.5	Обоснование состава и границ зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни).	151
	<u>Раздел III. Проект зон охраны объекта культурного наследия (итоговая часть).</u>	160
3.1	Описание местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия.	161
3.1.1	Описание прохождения границ охранной зоны объекта культурного наследия ОЗ	161
3.1.2	Описание прохождения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ЗРЗ-1	164
3.1.3	Описание прохождения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ЗРЗ-2	166
3.1.4	Описание прохождения границ зоны охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия ЗОПЛ	168
Лист 5	Графическая часть:	
	Основной чертеж: карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия.	171
	Карты (схемы) границ зон охраны объекта культурного наследия с указанием характерных (поворотных) точек данных границ.	172
3.2	Ограничения использования земельных участков и их частей и требования к градостроительным регламентам в границах территории зон охраны объекта культурного наследия «Дом, где жил инженер А. Аливердиев», 1988 год (Республика Дагестан, г. Каспийск, ул. Советская, 17)	176
3.2.1	Ограничения использования земельных участков и их частей и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны ОЗ объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни	176
3.2.2	Ограничения использования земельных участков и их частей и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта	178

3.2.3	культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни) Ограничения использования земельных участков и их частей и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта ЗОПЛ объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)	182
-------	--	-----

Директор
ООО НИП «ЭТНОС»



И.С. Агафонова

АННОТАЦИЯ

Настоящая научно-проектная документация разработана ООО Научно-исследовательское предприятие «ЭТНОС» и касается объекта культурного наследия регионального значения федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни), а именно: определения состава и границ зон охраны объекта культурного наследия, требований к ограничениям использования земельных участков, водных объектов и их частей в границах зоны охраны, требований к градостроительным регламентам в границах зоны охраны объекта культурного наследия.

Проект разработан в соответствии с Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972 (в ред. от 27.12.2024 г.), а также на основании письма Агентства по охране объектов культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 13.02.2026 г. № 306.

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

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

Историко-библиографические и историко-архивные материалы предоставлены Государственным бюджетным учреждением Республики Дагестан «Республиканский центр охраны памятников истории, культуры и архитектуры». Они позволили выявить сведения, документы и материалы, касающиеся объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни). Кроме того, была использована ранее разработанная научно-исследовательская, научно-проектная и учетная документация, предоставленная Государственным бюджетным учреждением Республики

Дагестан «Республиканский центр охраны памятников истории, культуры и архитектуры».

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

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

Раздел III. Проект зон охраны (итоговая часть) содержит описание местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия, требований к ограничениям использования земельных участков, водных объектов и их частей в границах зоны охраны, требований к градостроительным регламентам в границах зоны охраны объекта культурного наследия, а также графическую часть: карту (схему) границ зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни) и таблицы координат характерных (поворотных) точек данных границ.

Заказчиком проекта зон охраны объекта культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального значения федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни) является Государственное бюджетное учреждение Республики Дагестан «Республиканский центр охраны памятников истории, культуры и архитектуры» согласно контракту от 24 февраля 2026 г. МЗ-005/2026 на разработку проекта зон охраны и проведение его государственной историко-культурной экспертизы.

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

- Федеральный закон от 25.06.2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (в действующей редакции);

- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221 – ФЗ «О кадастровой деятельности» (в действующей редакции);
- Постановление Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 г. № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» (в ред. Постановления Правительства России от 27 декабря 2024 г. № 1936);
- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N190-ФЗ (в действующей редакции);
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 N 136-ФЗ (в действующей редакции);
- ГОСТ Р 59124-2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования». Введен в действие 01.01.2021 г.;
- Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 26.07.2022 № П/0292 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории»;
- Закон Республики Дагестан от 03.02.2009 года № 7 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Республики Дагестан» (в действующей редакции);
- Постановление Совета министров РСФСР от 04.12.1974 г. № 624 «О дополнении и частичном изменении постановления Совета министров РСФСР от 30 августа 1960 г. № 1327 «О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР»»;
- Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 27.11.2015 г. № 23995-р «О регистрации объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан) в едином

государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 01.09.2022 г. № 114/22-од «Об утверждении предмета охраны объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни»;

Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 09.04.2022 г. № 40/25-од «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;

- Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 03.02.2023 г. № 01/23 «Об утверждении границ территории объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)»;

- Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 03.02.2023 г. № 01-1/23 «Об утверждении границ защитной зоны объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)»;

- Генеральный план муниципального образования сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района Республики Дагестан, утвержденный Решением собрания депутатов муниципального образования сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района от 23.11.2020 № 08 «Об утверждении Генерального плана муниципального образования сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района Республики Дагестан»;

- Правила землепользования и застройки территории муниципального образования сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района Республики Дагестан, утвержденный Решением собрания депутатов муниципального образования сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района от 23.11.2020 № 08 «Об утверждении Генерального плана муниципального образования сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района Республики Дагестан».

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

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

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

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

4. Решение органа государственной власти об утверждении границ территории объекта культурного наследия и правового режима использования территории объекта культурного наследия (см. Раздел I).

5. Селение Хучни в настоящее время не включено в перечень исторических поселений.

6. Документы, об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни) отсутствуют, т.к. охраны ранее не разрабатывались и не утверждались.

7. Границы зон охраны объекта культурного наследия разрабатываются с учетом данных Публичной кадастровой карты государственного кадастра недвижимости по муниципальному образованию сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района Республики Дагестан (данные на начало 2026 г.), и Правил землепользования и застройки территории муниципального образования сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района Республики Дагестан (Решение собрания депутатов муниципального образования сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района от 23.11.2020 № 08 «Об утверждении Генерального плана муниципального образования сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района Республики Дагестан») (Раздел I).

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

являющегося объектом культурного наследия, отсутствуют, поскольку исследуемый объект является существующим.

9. Границы территории объекта культурного наследия «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни) утверждены приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 03.02.2023 г. № 01/23 «Об утверждении границ территории объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)».

10. Защитная зона объекта культурного наследия «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни) утверждена Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 03.02.2023 г. № 01-1/23 «Об утверждении границ защитной зоны объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)». В соответствии со статьей 34.1 Федерального закона от 25.06.2002 года № 73-ФЗ защитная зона объекта культурного наследия «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни) прекращает существование со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о зонах охраны данного объекта культурного наследия. Защитная зона объекта культурного наследия также прекращает существование в случае исключения объекта культурного наследия из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. При этом, согласно действующему законодательству, принятие решения о прекращении существования такой зоны не требуется.

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

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) - объекты недвижимого имущества (включая объекты археологического наследия) и иные объекты с исторически связанными с ними территориями, произведениями живописи, скульптуры, декоративно-прикладного искусства, объектами науки и техники и иными предметами материальной культуры, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения истории, археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики, этнологии или антропологии, социальной культуры и являющиеся свидетельством эпох и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры (ст. 3 ФЗ от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 26.12.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 13.01.2025)).

Объекты культурного наследия федерального значения – объекты, обладающие историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющие особое значение для истории и культуры Российской Федерации, а также объекты археологического наследия (ст. 4 ФЗ от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 26.12.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 13.01.2025)).

Объекты культурного наследия регионального значения – объекты, обладающие историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющие особое значение для истории и культуры субъекта Российской Федерации (ст. 4 ФЗ от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 26.12.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 13.01.2025)).

Памятники – отдельные постройки, здания и сооружения с исторически сложившимися территориями (в том числе памятники религиозного назначения, относящиеся в соответствии с Федеральным законом от 30 ноября 2010 года N 327-ФЗ "О передаче религиозным организациям имущества религиозного назначения, находящегося в государственной или муниципальной собственности" к имуществу религиозного назначения); мемориальные квартиры; мавзолеи, отдельные захоронения; произведения монументального искусства; объекты науки и техники, включая военные; объекты археологического наследия (ст. 3 ФЗ от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 26.12.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 13.01.2025)), (в ред. Федеральных законов от 30.11.2010 N 328-ФЗ, от 23.07.2013 N 245-ФЗ, от 22.10.2014 N 315-ФЗ)

Сохранение объекта культурного наследия - меры, направленные на обеспечение физической сохранности и сохранение историко-культурной ценности объекта культурного наследия, предусматривающие консервацию, ремонт, реставрацию, приспособление объекта культурного наследия для современного использования и включающие в себя научно-исследовательские, изыскательские, проектные и производственные работы, научное руководство проведением работ по сохранению объекта культурного наследия, технический и авторский надзор за проведением этих работ (п. 1 ст. 40 ФЗ от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 26.12.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 13.01.2025)); (п. 1 в ред. Федерального закона от 22.10.2014 N 315-ФЗ).

Территория объекта культурного наследия – территория, непосредственно занятая данным объектом культурного наследия и (или) связанная с ним исторически и функционально, являющаяся его неотъемлемой частью и установленная в соответствии с настоящей статьей. В территорию объекта культурного наследия могут входить земли, земельные участки, части земельных участков, земли лесного фонда (далее также - земли), водные объекты или их части, находящиеся в государственной или муниципальной собственности либо в собственности физических или юридических лиц (пп. 1, 2. ст. 3.1. ФЗ от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 26.12.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 13.01.2025)); введена Федеральным законом от 22.10.2014 N 315-ФЗ).

Зоны охраны объекта культурного наследия – зоны, устанавливаемые в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранный зона объекта культурного наследия, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта. В целях одновременного обеспечения сохранности нескольких объектов культурного наследия в их исторической среде допускается установление для данных объектов культурного наследия единой охранной зоны объектов культурного наследия, единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности и единой зоны охраняемого природного ландшафта (далее - объединенная зона охраны объектов культурного наследия) (п.1, ст. 34 ФЗ от 25.06.2002 г. N 73-ФЗ (ред. от 26.12.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 13.01.2025)).

Охранная зона объекта культурного наследия – территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель и земельных участков, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия, и случаев, установленных Земельным кодексом Российской Федерации (п. 2 ст. 34.ФЗ от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 26.12.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 13.01.2025); в ред. Федерального закона от 03.08.2018 N 342-ФЗ).

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель и земельных участков, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений (п. 2 ст. 34.ФЗ от 25.06.2002 N 73-ФЗ (ред. от 26.12.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 13.01.2025); в ред. Федерального закона от 03.08.2018 N 342-ФЗ).

Зоны с особыми условиями использования территорий – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации (п. 4 ст. 1"ГрК РФ" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 31.07.2025)).

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

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

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

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

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

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

Исторические красные линии – красные линии (линии, которые обозначают границы территорий общего пользования) исторической застройки (в зонах исторической застройки), в основном сложившиеся к концу XIX – началу XX века (1917 г.) и существовавшие без особых

изменений до середины XX века, а также линии исторической застройки, сложившиеся до середины 50-х годов XX века (ГОСТ Р 59124-2020, п. 3.16).

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

Исторически ценные градоформирующие объекты – здания и сооружения, формирующие историческую застройку и объединенные в том числе масштабом, объемом, структурой, стилем, конструктивными материалами, цветовым решением и декоративными элементами (пп. 1, п. 2 ст. 59 ФЗ от 25.06.2002 N73-ФЗ (ред. от 26.12.2024) (с изм. и доп., вступ. в силу с 13.01.2025)).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Регенерация – совокупность градостроительных мероприятий, направленных на восполнение утрат, восстановление целостности и реализацию историко-градостроительного потенциала градостроительных объектов, осуществляемых методами реставрационного воссоздания, компенсационного и адаптивного строительства в соответствии с традиционными принципами и приемами формирования историко-градостроительной среды, восстановление композиционных и видовых связей (ГОСТ Р 59124-2020, п. 3.36).

Устойчивое развитие территорий – обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений (п. 3. ст. 1 "ГК РФ" от 29.12.2004 N 190-ФЗ (ред. от 31.07.2025)).

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

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

Зеленые насаждения – совокупность древесных, кустарниковых и травянистых растений на определенной территории (ГОСТ 28329-89, статья 5)

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

Высота здания – вертикальный размер, измеряемый от проектной отметки земли до верхней отметки самого высокого конструктивного элемента здания (парапет кровли; карниз, конек кровли, верх фронтона; купол; шпиль; башня). Примечания: 1. Верхними конструктивными элементами здания могут быть надстройки для выхода на кровлю и для размещения технического оборудования, трубы и т. п.; подкрестное яблоко в православных храмах, колокольнях и звонницах. 2. Высота здания для определения условий обеспечения требований пожарной безопасности принимается в соответствии с СП 1.13130. 3. Антенны на кровле, молниеотводы и другие электротехнические и инженерные устройства при определении высоты здания не учитываются (СП 118.13330.2022, п. 3.7).

РАЗДЕЛ I. ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ

1.1 ИСХОДНО-РАЗРЕШИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

1.1.1 РЕШЕНИЕ О РАЗРАБОТКЕ ПРОЕКТА ЗОН ОХРАНЫ



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

367031, г. Махачкала, ул. Гусейнова, д.26 e-mail: dagnasledie@e-dag.ru, тел. (8722) 69-21-10

«13» 02 2026 г.

№ 306

Директору
ГБУ «Республиканский центр
охраны памятников истории,
культуры и архитектуры»

Р.И. Гаджиеву

Уважаемый Руслан Ибрагимович!

Агентство по охране культурного наследия Республики Дагестан, рассмотрев Ваше обращение от 11.02.2026 г. № 21, принимает решение о необходимости в разработке проекта зон охраны для объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, Табасаранский район, с. Хучни.

Руководитель

М. Мусаев

Исп: Мамаева С.С.
тел.: 8(8722) 69-21-10 (доб. 104)

1.1.2 ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

Приложение № 1 к Контракту МЗ-005/2026
от 24.02.2026 г

Описание объекта закупки (Техническое задание)
разработка проекта зон охраны для объекта культурного наследия федерального значения
«Крепость», XVIII в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, Табасаранский район,
селение Хучни и проведение его государственной историко-культурной экспертизы

Заказчик	ГБУ РД «Республиканский центр охраны памятников истории, культуры и архитектуры»
1. Цель и задачи работы	1. Разработка проекта зон охраны для объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни и проведение его государственной историко-культурной экспертизы. 2. Проведение государственной историко-культурной экспертизы разработанного проекта зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни.
2. Исходные данные для проектирования	Работы, предусмотренные настоящим техническим заданием, осуществляются в отношении объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни. Сбор иных исходных данных, а также сведений и документов, необходимых для разработки проекта зон охраны объекта, осуществляется подрядчиком самостоятельно и за свой счет.
3. Нормативно-правовая база	- Градостроительный кодекс Российской Федерации; - Земельный кодекс Российской Федерации; - Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»; - Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности»; - Постановление Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации»; - Постановление Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»; - Приказ Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 26.07.2022 № П/0292 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории»; - Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 03.06.2011 № 267 «Об утверждении порядка описания местоположения границ объектов землеустройства»; - Закон Республики Дагестан от 03.02.2009 №7 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Республики Дагестан»; - Постановление Правительства Республики Дагестан от 18.11.2016 №342 «Вопросы Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан» (вместе с «Положением об Агентстве по охране культурного наследия Республики Дагестан»); - Постановление Правительства Республики Дагестан от 17.10.2017 №246 «Об

4. Требования к разработке проекта	утверждении государственной программы Республики Дагестан «Государственная охрана, сохранение, использование, популяризация объектов культурного наследия Республики Дагестан»; - «ГОСТ Р 59124-2020. Национальный стандарт Российской Федерации. Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования»; - Решение Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан «О разработке проекта зон охраны для объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хуччи». Разработка проводится на основе историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных исследований, данных государственного кадастра недвижимости и материалов по обоснованию проекта границ территории и зон охраны объекта культурного наследия с определением режимов использования территории, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны, обеспечивающих сохранность объекта культурного наследия в его исторической среде, для их последующего утверждения в установленном порядке. Проект зон охраны должен содержать описание границ проектируемых зон и границ территорий объекта культурного наследия, режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон.
5. Требования к государственной историко-культурной экспертизе проекта зон охраны	Проект зон охраны объекта культурного наследия передается заказчику вместе с положительным заключением государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия, а также с уведомлением о согласии уполномоченного органа охраны объектов культурного наследия с выводами, изложенными в заключении государственной историко-культурной экспертизы, предусмотренным п. 31 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 г. № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе».
6. Общие требования к разработке проектов	I. Материалы для обоснования и разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон: 1. Текстовая часть: - материалы историко-культурных исследований, содержащие историко-градостроительную справку с анализом градостроительной и природной среды территории исследования; историческую справку по объектам культурного наследия и их территориям, выписки из архивных и библиографических источников, фотографии, выводы о сохранности историко-градостроительной и ландшафтной среды объектов культурного наследия; - сведения об объектах культурного наследия, выявленных объектах культурного наследия, установленных территориях и зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории предполагаемого проектирования зоны охраны, в отношении которой проведены историко-культурные исследования; - сведения о визуальном восприятии объекта культурного наследия с основных видовых точек и смотровых площадок; - сведения о композиционной связи с объектами культурного наследия природного или городского ландшафта, расположенного в границах проектируемых зон; - анализ выявленных нарушений режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах данных зон, сведений из государственных и муниципальных органов управления о характере и специфике сложившегося землепользования, а также о перспективных планах территориального развития территорий в пределах проектирования; - обоснование проектных предложений по границам и режимам использования территории (территорий) объекта (объектов) культурного наследия, в том числе для которых не установлена (установлены) граница (границы) на момент заключения контракта, выполненное с учетом обеспечения сохранности объектов культурного наследия и их исторических границ; - обоснование проектных предложений по границам зон охраны объекта культурного

наследия, выполненное с учетом максимального обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической и культурной среде;

- иные текстовые материалы, необходимые для обоснования и разработки проектов границ территорий и зон охраны объекта культурного наследия.

2. Графические материалы:

- ситуационный план с указанием зоны проектирования, М 1:1000 или 1:500;

- схема землепользования с указанием существующего положения, М 1:1000 или 1:500;

- копии архивных планов и чертежей;

- историко-культурный опорный план с обозначением объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, ценных градостроительных объектов (зданий, сооружений, формирующих историческую застройку и объединенных в том числе масштабом, объемом, структурой, стилем, конструктивными материалами, цветовым решением и декоративными элементами), объектов историко-градостроительной среды, объектов современного строительства, ценных элементов природного ландшафта, планировочной и объемно-пространственной структуры территории проектирования, основные показатели застройки и планировки территории (этажность, плотность застройки), другие информационно-аналитические материалы (при необходимости). М 1:1000 (или 1:500); экспликация объектов культурного наследия с разбивкой по категориям;

- схемы визуального восприятия объекта культурного наследия с основных видовых точек и смотровых площадок (композиционно-видовые связи (панорамы), фотографические развертки и разрезы (разрезы по направлению основных осей визуального восприятия (согласовывается с Заказчиком) к объекту культурного наследия, с указанием высотных отметок (не менее 5)), характеризующие композицию и силуэт застройки и природного ландшафта, включая соотношение вертикальных и горизонтальных доминант и акцентов, соотношение между различными городскими пространствами (свободными, застроенными, озелененными), соотношение природного и созданного человеком окружения;

- иные графические материалы, необходимые для обоснования и разработки проектов границ территорий и зон охраны объекта культурного наследия.

3. Фотографические материалы:

- копии архивных фотоматериалов;

- современная фотографическая фиксация территории проектирования.

II Проект зон охраны объекта культурного наследия:

1. Графическая часть:

- карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия с обозначением границ территории (территорий) объекта (объектов) культурного наследия, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, ценных градостроительных объектов, объектов историко-градостроительной среды, объектов современного строительства, ценных элементов природного ландшафта, планировочной и объемно-пространственной структуры территории проектирования, иных объектов подлежащих сохранению (М 1:500- М 1:2000).

2. Перечень (каталог) координат поворотных (характерных) точек границ зон охраны объекта культурного наследия в системе координат (по каждой границе зон охраны, в том числе для каждого регламентного участка), установленной для ведения государственного кадастра недвижимости (МСК- 05).

3. Геодезическое описание поворотных (характерных) точек границ зон охраны в местной системе координат (МСК- 05).

4. Текстовая часть:

- текстовое описание границ зон охраны объекта культурного наследия;

- текстовое описание режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон, установленных с учетом пп. 9-11 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 (режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия разрабатываются с обозначением конкретных требований необходимых для сохранения объекта культурного наследия), и выводов ландшафтно-визуального анализа;

	- перечень ценных градоформирующих объектов (при наличии), с наименованиями и адресными данными. При определении перечня ограничений использования земельных участков, которые могут быть установлены в границах зоны с особыми условиями использования территории, должны устанавливаться исчерпывающий перечень видов зданий, сооружений, их разрешенного использования (назначения), и (или) требования к параметрам зданий, сооружений, размещение которых допускается или запрещается в границах указанной зоны, и (или) требования к зданиям, сооружениям, размещение которых допускается в границах указанной зоны, исходя из оценки их влияния на объект, территорию, в целях охраны которых установлена указанная зона, или из оценки влияния объекта, территории, в целях охраны которых установлена указанная зона, на размещаемые здания, сооружения при условии, что оценка соответствия данным требованиям может являться предметом государственной экспертизы проектной документации. При определении перечня ограничений использования земельных участков, которые могут быть установлены в границах зоны с особыми условиями использования территории, должен устанавливаться исчерпывающий перечень видов деятельности, осуществление которых допускается и (или) запрещается в границах указанной зоны.
7. Требования к предоставляемой документации	1. Проект зон охраны объекта культурного наследия представляется Заказчику в 2-х экз., в отпечатанном и сброшюрованном виде, с пронумерованными страницами, оглавлением, в формате .doc* или .docx*, A3 или A4, а также в электронном виде на USB-флеш-накопителях, электронная версия карт в форматах .jpg, .tiff, .pdf 2. Акт государственной историко-культурной экспертизы (с положительным заключением, вывод которого должен носить однозначный характер) передается в электронном виде с пронумерованными страницами и подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью.
8. Гарантийный срок	36 месяцев с даты подписания Акта выполненных работ. В случае, если возникают замечания в процессе общественного обсуждения к проекту зоны охраны объекта культурного наследия и акту государственной историко-культурной экспертизы, к правовому акту при его рассмотрении (согласовании) в органах исполнительной власти Республики Дагестана и Российской Федерации, утверждающему границы зон охраны объекта культурного наследия и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон, в части, касающейся содержания проекта зоны охраны объекта культурного наследия и акта государственной историко-культурной экспертизы, или при внесении указанных сведений в государственный кадастр недвижимости, они должны быть устранены Исполнителем в необходимом объеме без дополнительной оплаты в течение гарантийного срока.
9. Срок завершения работ	01.07.2026 г.

1.1.3 НОРМАТИВНАЯ ПРАВОВАЯ И ИНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ОБЪЕКТУ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Нормативный правовой акты о принятии на государственную охрану Объекта исследования:
Постановление Совета министров РСФСР от 04.12.1974 г. № 624 «О дополнении и частичном изменении постановления Совета министров РСФСР от 30 августа 1960 г. № 1327 «О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР»».

Постановление Совмина РСФСР от 04.12.1974 N 624
"О дополнении и частичном изменении Постановления Совета
Министров РСФСР..."

Документ предоставлен КонсультантПлюс
Дата сохранения: 19.01.2017

СОВЕТ МИНИСТРОВ РСФСР

ПОСТАНОВЛЕНИЕ
от 4 декабря 1974 г. N 624

О ДОПОЛНЕНИИ И ЧАСТИЧНОМ ИЗМЕНЕНИИ ПОСТАНОВЛЕНИЯ
СОВЕТА МИНИСТРОВ РСФСР ОТ 30 АВГУСТА 1960 Г. N 1327
"О ДАЛЬНЕЙШЕМ УЛУЧШЕНИИ ДЕЛА ОХРАНЫ ПАМЯТНИКОВ
КУЛЬТУРЫ В РСФСР"

Совет Министров РСФСР постановляет:

В дополнение и частичное изменение Постановления Совета Министров РСФСР от 30 августа 1960 г. N 1327 "О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР" (приложение N 1) принять предложение Министерства культуры РСФСР о включении в список памятников культуры, подлежащих охране как памятники государственного значения, утвержденный указанным Постановлением Совета Министров РСФСР, памятников культуры согласно Приложению N 1 и исключении из этого списка памятников культуры согласно Приложению N 2.

Председатель Совета
Министров РСФСР
М.СОЛОМЕНЦЕВ

Заместитель Управляющего Делами
Совета Министров РСФСР
И.ФИЛАТОВ

Приложение N 1
к Постановлению
Совета Министров РСФСР
от 4 декабря 1974 г. N 624

ПЕРЕЧЕНЬ
ПАМЯТНИКОВ КУЛЬТУРЫ, ВКЛЮЧАЕМЫХ В СПИСОК
ПАМЯТНИКОВ КУЛЬТУРЫ, ПОДЛЕЖАЩИХ ОХРАНЕ КАК
ПАМЯТНИКИ ГОСУДАРСТВЕННОГО ЗНАЧЕНИЯ, УТВЕРЖДЕННЫЙ
ПОСТАНОВЛЕНИЕМ СОВЕТА МИНИСТРОВ РСФСР
ОТ 30 АВГУСТА 1960 Г. N 1327
(ПРИЛОЖЕНИЕ N 1)

ПАМЯТНИКИ АРХЕОЛОГИИ

Наименование памятника		Местонахождение памятника
АЛТАЙСКИЙ КРАЙ		
КРАСНОГОРСКИЙ РАЙОН		
Изыхское селище	VII - VIII вв.	близ села Березовка, на восточном склоне горы Иых
Курганная группа "Изых- кал-III" (3 насыпей)	эпоха бронзы	близ села Березовка, на северном склоне горы Иых

ШУМЕРЛИНСКИЙ РАЙОН	
Ходарская школа, основанная в 1870 г. Ульяновым Ильей Николаевичем	село Ходары
ИДРИНСКИЙ РАЙОН	
Дом, в котором с 1894 г. жил и в 1901 г. умер этнограф Магницкий Владимир Константинович	село Советское
Могила Магницкого Владимира Константиновича (1839 - 1901), этнографа	село Советское
ЯНТИКОВСКИЙ РАЙОН	
Янтиковская школа, открытая в 1873 г. чувашским просветителем Яковлевым Иваном Яковлевичем	село Янтиково
ЯКУТСКАЯ АССР	
АЛЕКСЕЕВСКИЙ РАЙОН	
Дом, в котором жил политехсильный и составитель первого русско-якутского словаря Пекарский Эдуард Павлович. В доме-музей Э.П. Пекарского	Игидейский наслег
ОРДЖОНИКИДЗЕВСКИЙ РАЙОН	
Дом, в котором в 1906 - 1908 гг. жил в ссылке Орджоникидзе Григорий Константинович. В доме - музей Г.К. Орджоникидзе	рп Покровск
Памятник Орджоникидзе Григорию Константиновичу	рп Покровск
ЯРОСЛАВСКАЯ ОБЛАСТЬ	
Г. ПЕРЕСЛАВЛЬ-ЗАЛЕССКИЙ	
Могила Кардовского Дмитрия Николаевича (1866 - 1943), художника	Музейный пер., 42, на территории Горницкого монастыря

ПАМЯТНИКИ АРХИТЕКТУРЫ

Наименование памятника	Дата сооружения	Авторы	Местонахождение памятника
АРХАНГЕЛЬСКАЯ ОБЛАСТЬ			
Г. АРХАНГЕЛЬСК			
Соловецкое подворье	XVIII в.		Набережная им.

Крепость	XVIII в.		селение Хучни
ТЯГАТИНСКИЙ РАЙОН			
Система сигнальных башен (11 башен)	XVII в.		долина реки Джурмут
ЦУАДИНСКИЙ РАЙОН			
Историко-архитектурный комплекс	XIV - XVII вв.		селение Тинди
ЦУНТИНСКИЙ РАЙОН			
Дом Халидова	XVII в.		селение Вежга
ХИВСКИЙ РАЙОН			
Мечеть с минаретом	XIX в.		селение Джули
Дом Герейханова	XIX в.		селение Хив
Дом Курбанова	XIX в.		селение Цудук
ХУНЗАХСКИЙ РАЙОН			
Крепость	1867 г.		селение Арани
ИВАНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ			
Г. ИВАНОВ			
Дом крепостных мануфактуристов Грачевых	XVIII в.		Запольная ул., 43
Здание областного банка	1928 г.	арх. В.А. Веснин	ул. Красной Армии, 10
Жилой комплекс на 400 квартир	1930 г.	арх. И.А. Голосов	ул. Красных Зорь, 3
Прядильная фабрика "Красная Талка"	1926 г.	арх-ры И.С. Николаев и В.В. Гладков	Сосновая ул., 1
Фабрика им. Ф.Э. Дзержинского	1927 г.	арх-ры А.А. Старобровский и И.О. Рудницкий	ул. Томиряева, 4
Здание Книжко-	1928 -	арх.	ул. Ф. Энгельса,



МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(Минкультуры России)

ПРИКАЗ

27 ноября 2015 г.

Москва

№ 23995-р

**О регистрации объекта культурного наследия федерального значения
«Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан) в едином государственном
реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)
народов Российской Федерации**

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

1. Зарегистрировать объект культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (далее – памятник), расположенного по адресу (местонахождение): Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни, в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и присвоить ему регистрационный номер **051410352440006**.

2. Департаменту управления имуществом и инвестиционной политики (Б.Д.Мазо) обеспечить внесение соответствующих сведений о памятнике в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и их опубликование.

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Статс-секретарь — заместитель Министра

Г.У.Пирумов



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

367031, г.Махачкала, ул.Гусейнова, д.26 e-mail:dagnasledie@e-dag.ru, тел.(8722) 69-21-10

№ 114/22-ог

« 01 » сентября 2022 г.

П Р И К А З

**Об утверждении предмета охраны
объекта культурного наследия
федерального значения
«Крепость», XVIII в.,
расположенного по адресу:
Республика Дагестан, Табасаранский
район, с. Хучни**

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

п р и к а з ы в а ю :

1. Утвердить предмет охраны объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, Табасаранский район, с. Хучни, согласно приложению к настоящему приказу.

2. Начальнику отдела по работе с Единым государственным реестром объектов культурного наследия - Аллаеву Н.М. сведения о предмете охраны объекта культурного наследия, в соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации от 03.10.2011 г. № 954, направить для внесения в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

3. Начальнику отдела надзора, сохранения и использования объектов культурного наследия регионального значения Абашилову А.О. - обеспечить размещение настоящего приказа на официальном сайте Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (dagnasledie.ru).

4. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Руководитель

М. Мусаев

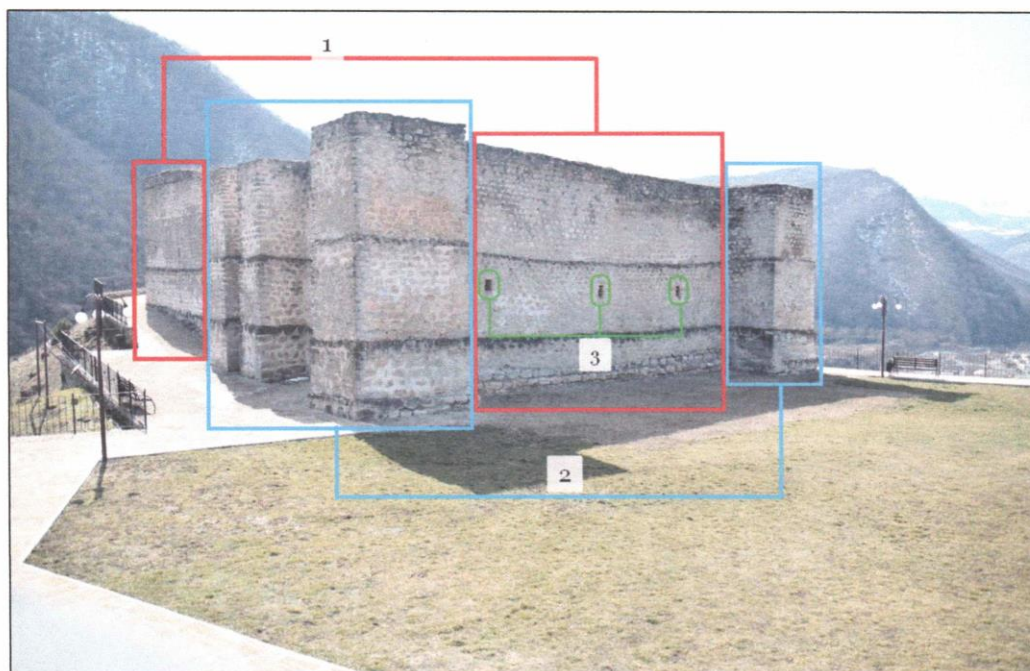
Приложение
к приказу Агентства по охране
культурного наследия Республики
Дагестан
от « 1 » сентября 2022 г.
№ 44/22-гс

Предмет охраны

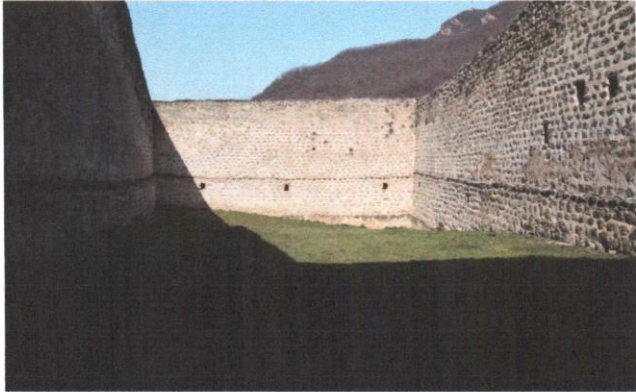
**объекта культурного наследия федерального значения «Крепость»,
XVIII в. (ЕГРОКН 051410352440006), расположенного по адресу:
Республика Дагестан, Табасаранский район, с. Хучни**

1. Месторасположение и градостроительные характеристики:
 - существующее местоположение объекта на горе над дорогой, ведущей в с. Хучни.
2. Объемно-пространственная композиция:
 - архитектурные и конструктивные характеристики;
 - конструктивное решение, габариты и высотные отметки памятника.
3. Композиция и архитектурно-художественное оформление объекта:
 - капитальные стены, сложенные из грубого ракушечного камня на известковом растворе;
 - прямоугольные выступы по углам крепости и по обе стороны у северного входа в крепость;
 - бойницы на стенах крепости, расположенные на уровне первого и второго этажа;
 - северный и восточный вход в крепость.

Графическое отображение предмета охраны.

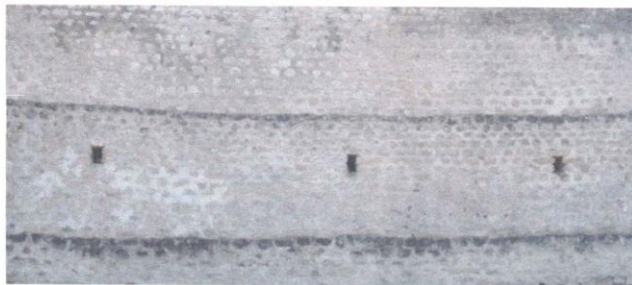


Опись предмета охраны.

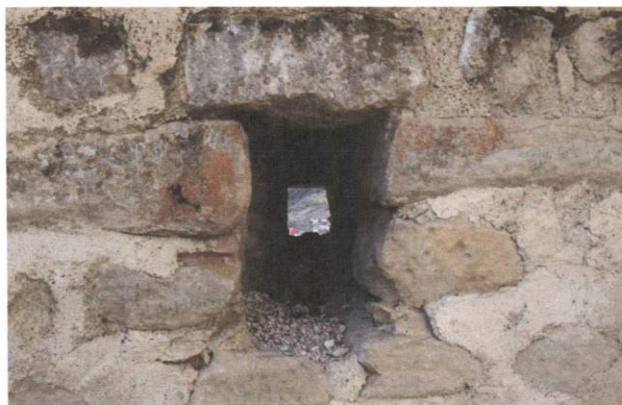
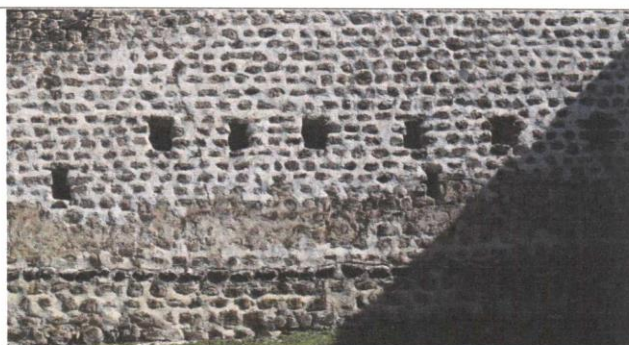
1.	Элементы объекта	
1		Капитальные стены, сложенные из грубого ракушечного камня на известковом растворе и архитектурно-художественное оформление объекта.
		
		



Прямоугольные
выступы по углам
крепости и по обе
стороны у
северного входа в
крепость.

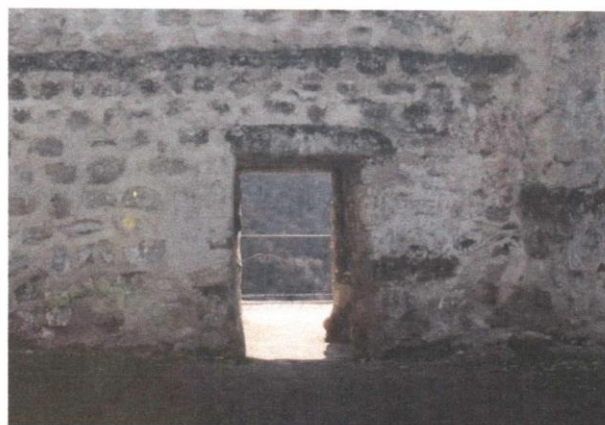
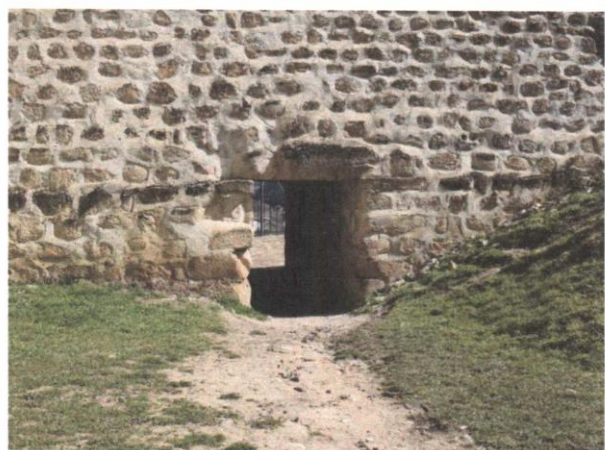


3

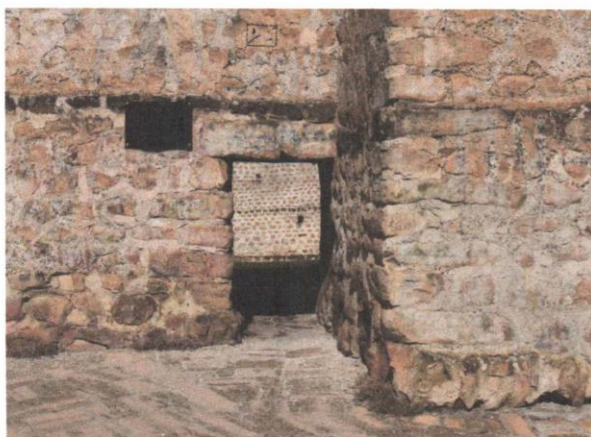


Бойницы на стенах крепости, расположенные на уровне первого и второго этажа.

4

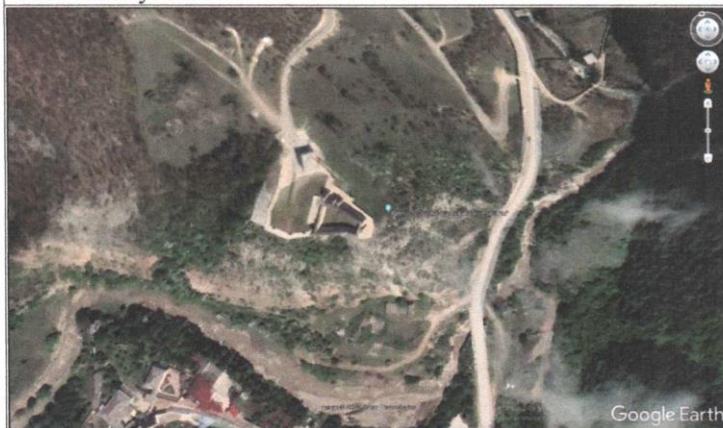


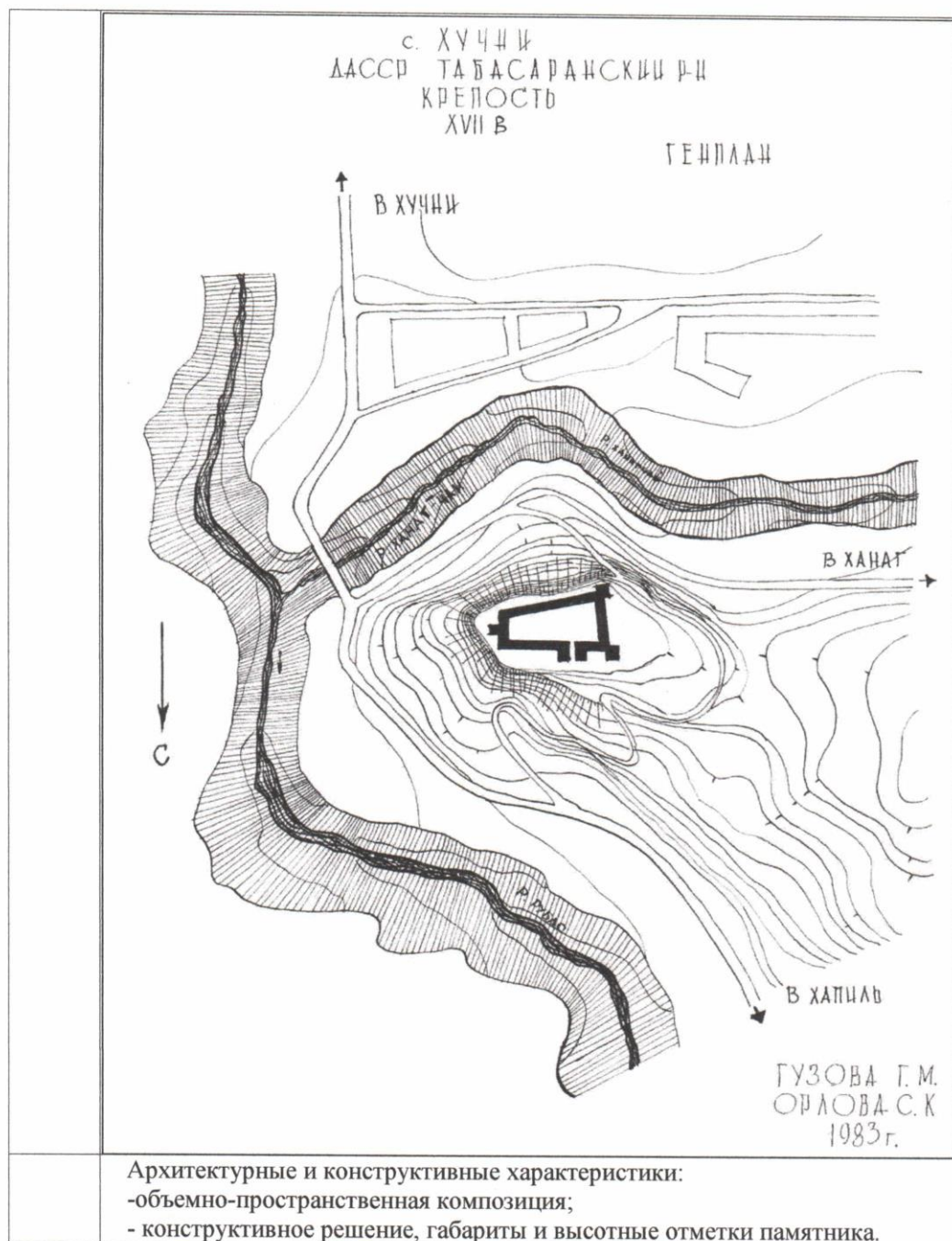
Северный и
восточный вход в
крепость.



5

Градостроительные характеристики:
- существующее местоположение объекта на горе над дорогой, ведущей в селение Хучни.





Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 09.04.2022 г. № 40/25-од «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».



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

П Р И К А З

№ 40/25-од

« 9 » апреля 2025 г.

Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

В соответствии со статьей 47.6 Федерального закона от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», приказом Министерства культуры Российской Федерации от 13.07.2020 г. № 774 «Об утверждении формы охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, и порядка его подготовки и утверждения»,

П Р И К А З Ы В А Ю:

I. Утвердить охранное обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни, принятого на государственную охрану в соответствии Постановлением Совета Министров РСФСР от 04.12.1974 г. № 624 «О дополнении и частичном изменении Постановления Совета Министров РСФСР от 30 августа 1960 г. N 1327 "О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР", и включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации на основании приказа Министерства культуры РФ № 23995-р от 27.11.2015 г. с присвоением регистрационного номера 051410352440006, согласно приложению к настоящему приказу.

2. Отделу надзора, сохранения и использования объектов культурного наследия федерального значения:

- направить копию настоящего приказа заказным письмом с уведомлением о вручении собственнику (пользователю) объекта культурного наследия;

- обеспечить размещение настоящего приказа на сайте Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (<http://dagnasledie@e-dag.ru/>).

4. Отделу по работе с единым государственным реестром объектов культурного наследия направить в орган регистрации прав для регистрации ограничений (обременений), установленных охранным обязательством, в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) в соответствии с действующим законодательством.

5. Контроль за исполнением настоящего приказа возложить на заместителя руководителя – начальника отдела надзора, сохранения и использования объектов культурного наследия федерального значения – Харбилова Х.З.

Руководитель



М. Мусаев

УТВЕРЖДЕНО
Приказом Агентства
по охране культурного наследия
Республики Дагестан
от "9" *апреля* 2025 г. № *10/18-02*

**ОХРАННОЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВО
СОБСТВЕННИКА ИЛИ ИНОГО ЗАКОННОГО ВЛАДЕЛЬЦА ОБЪЕКТА
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ,
объекта культурного наследия включенного в единый государственный
реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)
народов Российской Федерации**

«Крепость», XVIII в.

(наименование объекта культурного наследия, включенного в единый
государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и
культуры) народов Российской Федерации, в соответствии с данными единого
государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и
культуры) народов Российской Федерации)

0	5	1	4	1	0	3	5	2	4	4	0	0	0	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

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

Отметка о наличии или отсутствии паспорта объекта культурного наследия,
включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия
(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в отношении которого
утверждено охранное обязательство (далее - объект культурного наследия) <1>:

имеется

V

отсутствует

(нужное отметить знаком "V")

При отсутствии паспорта объекта культурного наследия в охранное обязательство
вносятся:

Раздел I. Сведения об объекте культурного наследия

1.1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия:

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

1.3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия:

☐

федерального
значения

☐

регионального
значения

☐

муниципального
значения

(нужное отметить знаком "V")

1.4. Сведения о виде объекта культурного наследия:

☐

памятник

☐

ансамбль

(нужное отметить знаком "V")

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

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

(субъект Российской Федерации)

(населенный пункт)

ул. д. корп. и (или) стр.

кадастровый номер (при наличии):

(описание местоположения)

1.7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия:

1.8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия:

1.9. Фотографическое (иное графическое) изображение объекта культурного наследия (на момент утверждения охранного обязательства), за исключением отдельных объектов археологического наследия, фотографическое изображение которых вносится на основании решения соответствующего органа охраны объектов культурного наследия, на 5 листах.

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

--

1.11. Сведения об объектах культурного наследия, входящих в состав объекта культурного наследия, являющегося ансамблем:

N	Наименование объекта культурного наследия	Адрес объекта или местоположение	Границы территории объекта культурного наследия	Предмет охраны объекта культурного наследия	Зоны охраны объекта культурного наследия

1.12. Сведения о требованиях к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, об особом режиме использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, установленных статьей 5.1 Федерального закона от 25 июня 2002 г. N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее - Закон N 73-ФЗ):

--

1.13. Иные сведения, предусмотренные Законом N 73-ФЗ:

--

Раздел 2. Требования к сохранению объекта культурного наследия

2.1. В соответствии с пунктом 1 статьи 47.2 Закона N 73-ФЗ требования к сохранению объекта культурного наследия предусматривают консервацию, ремонт, реставрацию объекта культурного наследия, приспособление объекта культурного наследия для современного использования либо сочетание указанных мер.

2.2. Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия являются неотъемлемой частью настоящего охранного обязательства (приложение N 1 к охранному обязательству) и определяются соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 7 статьи 47.6 Закона N 73-ФЗ (далее - соответствующий орган охраны) культурного наследия (в соответствии со статьями 9, 9.1, 9.2, 9.3 Закона N 73-ФЗ) с учетом мнения собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия, на основании составленного органом охраны объектов культурного наследия акта технического состояния объекта культурного наследия, с учетом вида данного объекта культурного наследия, его индивидуальных особенностей, физического состояния, функционального назначения и намеченного использования объекта культурного наследия.

2.3. Лицо (лица), указанное (указанные) в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", обязано (обязаны) обеспечить финансирование и организацию проведения научно-исследовательских, изыскательских, проектных работ,

консервации, ремонта, реставрации и иных работ, направленных на обеспечение физической сохранности объекта культурного наследия и сохранение предмета охраны объекта культурного наследия, в порядке, установленном Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

В случае обнаружения при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, в том числе объектов археологического наследия, собственник или иной законный владелец обязан незамедлительно приостановить работы и направить в течение трех рабочих дней со дня их обнаружения заявление в письменной форме об указанных объектах в региональный орган охраны объектов культурного наследия:

Агентство по охране культурного наследия Республики Дагестан

(указать наименование соответствующего регионального органа охраны объектов культурного наследия)

Раздел 3. Требования к содержанию и использованию объекта культурного наследия

3.1. В соответствии с пунктом 1 статьи 47.3 Закона N 73-ФЗ при содержании и использовании объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия в целях поддержания в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и (или) изменения предмета охраны данного объекта культурного наследия лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона N 73-ФЗ, лицо, которому земельный участок, в границах которого располагается объект археологического наследия, принадлежит на праве собственности или ином вещном праве, обязаны:

1) осуществлять расходы на содержание объекта культурного наследия и поддержание его в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии;

2) не проводить работы, изменяющие предмет охраны объекта культурного наследия либо ухудшающие условия, необходимые для сохранности объекта культурного наследия;

3) не проводить работы, изменяющие облик, объемно-планировочные и конструктивные решения и структуры, интерьер выявленного объекта культурного наследия, объекта культурного наследия, включенного в реестр в случае, если предмет охраны объекта культурного наследия не определен;

4) обеспечивать сохранность и неизменность облика объекта культурного наследия;

5) соблюдать установленные статьей 5.1 Закона N 73-ФЗ требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, особый режим использования земельного участка, водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия;

6) не использовать объект культурного наследия (за исключением оборудованных с учетом требований противопожарной безопасности объектов культурного наследия, предназначенных либо предназначавшихся для осуществления и (или) обеспечения указанных ниже видов хозяйственной деятельности, и помещений для хранения предметов религиозного назначения, включая свечи и лампадное масло):

под склады и объекты производства взрывчатых и огнеопасных материалов, предметов и веществ, загрязняющих интерьер объекта культурного наследия, его фасад, территорию и водные объекты и (или) имеющих вредные парогазообразные и иные выделения;

под объекты производства, имеющие оборудование, оказывающее динамическое и вибрационное воздействие на конструкции объекта культурного наследия, независимо от мощности данного оборудования;

под объекты производства и лаборатории, связанные с неблагоприятным для объекта культурного наследия температурно-влажностным режимом и применением химически активных веществ;

7) незамедлительно извещать:

Агентство по охране культурного наследия Республики Дагестан

обо всех известных ему повреждениях, авариях или об иных обстоятельствах, причинивших вред объекту культурного наследия, включая объект археологического наследия, земельному участку в границах территории объекта культурного наследия либо земельному участку, в границах которого располагается объект археологического наследия, или угрожающих причинением такого вреда, и безотлагательно принимать меры по предотвращению дальнейшего разрушения, в том числе проводить противоаварийные работы в порядке, установленном для проведения работ по сохранению объекта культурного наследия;

8) не допускать ухудшения состояния территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, поддерживать территорию объекта культурного наследия в благоустроенном состоянии.

3.2. В соответствии с пунктом 2 статьи 47.3 Закона N 73-ФЗ собственник жилого помещения, являющегося объектом культурного наследия, или частью такого объекта, обязан выполнять требования к сохранению объекта культурного наследия в части, предусматривающей обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия.

3.3. В случае обнаружения при проведении работ на земельном участке в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, в границах которого располагается объект археологического наследия, объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, собственник или иной законный владелец объекта культурного наследия осуществляет действия, предусмотренные подпунктом 2 пункта 3 статьи 47.2 Закона N 73-ФЗ.

3.4. В случае если содержание или использование объекта культурного наследия может привести к ухудшению состояния данного объекта культурного наследия и (или) предмета охраны данного объекта культурного наследия, соответствующим органом охраны, устанавливаются следующие требования:

3.4.1. К видам хозяйственной деятельности с использованием объекта культурного наследия, либо к видам хозяйственной деятельности, оказывающим воздействие на указанный объект, в том числе ограничение хозяйственной деятельности:

3.4.2. К использованию объекта культурного наследия при осуществлении хозяйственной деятельности, предусматривающие, в том числе ограничение технических и иных параметров воздействия на объект культурного наследия:

3.4.3. К благоустройству в границах территории объекта культурного наследия:

3.5. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона N 73-ФЗ, обязаны осуществлять финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований по содержанию и использованию объекта культурного наследия.

Раздел 4. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия

4.1. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия устанавливаются статьей 47.4 Закона N 73-ФЗ с учетом требований к сохранению указанного объекта культурного наследия, требований к его содержанию и использованию, физического состояния этого объекта культурного наследия и характера его современного использования (приложение N 2 к охранному обязательству).

4.2. Лица, указанные в пункте 11 статьи 47.6 Закона N 73-ФЗ, обязаны обеспечивать финансирование мероприятий, обеспечивающих выполнение требований к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия.

Раздел 5. Требования к размещению наружной рекламы на объектах культурного наследия, их территориях в случае, если их размещение допускается в соответствии с законодательством Российской Федерации

5.1. Требования к распространению на объектах культурного наследия, их территориях наружной рекламы устанавливаются в соответствии со статьей 35.1 Закона N 73-ФЗ:

В соответствии с требованиями статьи 35.1 Закона № 73-ФЗ не допускается распространение наружной рекламы на объекте культурного наследия и на его территории, за исключением наружной рекламы, содержащей исключительно информацию о проведении на объекте культурного наследия, его территории театрально-зрелищных, культурно-просветительных и зрелищно-развлекательных мероприятий или исключительно информацию об указанных мероприятиях с одновременным упоминанием об определенном лице как о спонсоре конкретного мероприятия при условии, если такому упоминанию отведено не более чем десять процентов рекламной площади (пространства)

Раздел 6. Требования к установке информационных надписей и обозначений на объект культурного наследия

6.1. На объектах культурного наследия должны быть установлены надписи и обозначения, содержащие информацию об объекте культурного наследия, в порядке, определенном пунктом 2 статьи 27 Закона N 73-ФЗ.

6.2. Сведения об информационной надписи и обозначениях на объекте культурного наследия:

Информационная надпись не установлена

Раздел 7. Дополнительные требования в отношении объекта

культурного наследия

7.1. Обеспечение условий доступности объекта культурного наследия для инвалидов.

7.2. Необходимость проведения оценки воздействия на выдающуюся универсальную ценность объекта всемирного наследия ЮНЕСКО при проведении крупномасштабных восстановительных или новых строительных работ в границах его территории или его буферной зоны.

7.3. Необходимость проведения работ по консервации и реставрации объектов культурного наследия физическими лицами, аттестованными Минкультуры России, состоящими в трудовых отношениях с юридическими лицами или индивидуальными предпринимателями, имеющими лицензию на осуществление деятельности по сохранению объектов культурного наследия.

Условия доступности объекта культурного наследия для инвалидов, предусмотренных приказом Минкультуры России от 20 ноября 2015 г. № 2834 «Об утверждении Порядка обеспечения условий доступности для инвалидов объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (зарегистрирован Минюстом России 10 декабря 2015 г., регистрационный № 40073).

Порядок проведения работ по консервации и реставрации объектов культурного наследия физическими лицами, установлен приказом Минкультуры России от 05 мая 2012 г. № 474 «Об утверждении Порядка проведения аттестации специалистов в области сохранения объектов культурного наследия (за исключением спасательных археологических полевых работ), в области реставрации иных культурных ценностей» (далее - Приказ № 474) (зарегистрирован Минюстом России 19 июля 2012 г., регистрационный № 24954).

В соответствии с пунктом 6 статьи 45 Федерального Закона № 73-ФЗ от 25.06.2002

Приложение:

1. Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ по сохранению объекта культурного наследия;
2. Требования к обеспечению доступа граждан Российской Федерации, иностранных граждан и лиц без гражданства к объекту культурного наследия;
3. Порядок подтверждения лицом, указанным в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ, выполнения требований, содержащихся в охранном обязательстве собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия;
4. Паспорт объекта культурного наследия.

Приложение N 1

к охранному обязательству собственника
или иного законного владельца объекта
культурного наследия, включенного в
единый государственный реестр объектов
культурного наследия (памятников истории
и культуры) народов Российской
Федерации, утвержденному приказом
Агентства по охране культурного
наследия Республики Дагестан
от 07.04.2025 № 40/25-ог

**Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ
по сохранению объекта культурного наследия**
**Состав (перечень) и сроки (периодичность) работ
по сохранению объекта культурного наследия**

№	Состав (перечень) видов работ (разрабатываемой документации)	Сроки (периодичность) проведения работ (подготовки документации)	Примечание
1.	Обеспечение поддержания объекта культурного наследия или части объекта культурного наследия в надлежащем техническом, санитарном и противопожарном состоянии без ухудшения физического состояния и изменения предмета охраны объекта культурного наследия, (по согласованию с Дагнаследием)	В течение срока эксплуатации.	Акт технического состояния №01-001 от 07.02.25 г. Письмо Агентства по охране культурного наследия от 24.03.2025г. № 864
2.	Проведение благоустройства территории Объекта (недопущение ухудшения состояния территории объекта культурного наследия).	В течение срока эксплуатации.	
3.	Проведение работ по сохранению объекта культурного наследия (по согласованию с Дагнаследием).	По мере необходимости.	

Приложение N 2
к охранному обязательству собственника
или иного законного владельца объекта
культурного наследия, включенного в
единый государственный реестр объектов
культурного наследия (памятников истории
и культуры) народов Российской
Федерации, утвержденному приказом
Агентства по охране культурного
наследия Республики Дагестан
от 09.04.2020 № 40/ДР-09

**ТРЕБОВАНИЯ
К ОБЕСПЕЧЕНИЮ ДОСТУПА ГРАЖДАН РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ,
ИНОСТРАННЫХ ГРАЖДАН И ЛИЦ БЕЗ ГРАЖДАНСТВА К ОБЪЕКТУ
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ УСТАНОВЛИВАЮТСЯ СТАТЬЕЙ 47.4
ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА ОТ 25.06.2002 N 73-ФЗ "ОБ ОБЪЕКТАХ
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ПАМЯТНИКАХ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ)
НАРОДОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ" С УЧЕТОМ ТРЕБОВАНИЙ
К СОХРАНЕНИЮ УКАЗАННОГО ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ,
ТРЕБОВАНИЙ К ЕГО СОДЕРЖАНИЮ И ИСПОЛЬЗОВАНИЮ, ФИЗИЧЕСКОГО
СОСТОЯНИЯ ЭТОГО ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ И ХАРАКТЕРА
ЕГО СОВРЕМЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

1. Условия доступа к объекту культурного наследия с учетом вида объекта культурного наследия, категории его историко-культурного значения, предмета охраны, физического состояния объекта культурного наследия, требований к его сохранению, характера современного использования данного объекта культурного наследия:

N п/п	Условия доступа к объекту культурного наследия	Примечание
1	Обеспечение доступа гражданам Российской Федерации, иностранным гражданам и лицам без гражданства во внутренние помещения объекта культурного наследия и к объекту культурного наследия в соответствии с внутренним распорядком, установленным собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия	Приказ Министерства культуры РФ № 774 от 13.07.2020 г.
2	Проведение внешнего осмотра - без ограничений. В случае проведения на объекте культурного наследия ремонтно-реставрационных работ, доступ к объекту не осуществляется.	

Приложение 3
к охранному обязательству,
утвержденному приказом
Агентства по охране культурного
наследия Республики Дагестан
от "9" 04 2025 г. № 40/25-20

**Порядок
подтверждения лицом, указанным в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от
25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и
культуры) народов Российской Федерации", выполнения требований, содержащихся
в охрannом обязательстве собственника или иного законного владельца объекта
культурного наследия**

1. Лицо, указанное в пункте 11 статьи 47.6 Федерального закона от 25.06.2002 N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации" (далее - Закон), ежегодно представляет в орган охраны объектов культурного наследия, утвердивший, в порядке, установленном пунктом 7 статьи 47.6 Закона, охрannое обязательство собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия (далее - Орган охраны), уведомление о выполнении требований охрannого обязательства (далее - Уведомление) в отношении принадлежащего ему объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации / земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, либо их части.

2. Уведомление составляется лицом, указанным в пункте 11 статьи 47.6 Закона (далее - Ответственное лицо) в произвольной форме. В случае, если Ответственным лицом выступает юридическое лицо, в том числе орган государственной власти или местного самоуправления, Уведомление выполняется на бланке Ответственного лица.

3. Уведомление должно содержать сведения об исполнении Ответственным лицом требований, установленных Охранным обязательством и иными актами Органа охраны.

Также к Уведомлению должны прилагаться фотографические изображения объекта культурного наследия / земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, позволяющие зафиксировать индивидуальные особенности объекта культурного наследия на момент представления Уведомления.

4. В случае приостановления и возобновления доступа к объекту культурного наследия в порядке статьи 47.5 Закона, эта информация указывается Ответственным лицом в Уведомлении.

5. Уведомление подписывается соответствующим физическим лицом, либо руководителем соответствующего юридического лица, с указанием даты составления Уведомления.

6. Уведомление направляется Ответственным лицом в Орган охраны заказным почтовым отправлением с уведомлением о вручении либо в форме электронного документа, подписанного электронной подписью.

7. Уведомление направляется в Орган охраны в срок не позднее 1 июля года, следующего за отчетным.

Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 03.02.2023 г. № 01/23 «Об утверждении границ территории объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)»



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

ПРИКАЗ

№ 01/23

«03» февраля 2023 г.

*Об утверждении границ территорий объекта культурного наследия
федерального значения «Крепость», XVIII в.,
(Республика Дагестан, Табасаранский район, с.Хучни)*

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

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить границы территории объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», принятого на государственную охрану в соответствии с постановлением Совета Министров РСФСР от 04.12.1974 г. №624 «О дополнении и частичном изменении постановления Совета министров РСФСР от 30 августа 1960 г. №1327 «О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР» и расположенного по адресу: Республика Дагестан,

Табасаранский район, с.Хучни. Регистрационный номер в АИС ЕГРОКП 051410352440006.

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

Руководитель



М.А. Мусаев

Приложение № 1
к приказу Агентства по охране
культурного наследия
Республики Дагестан
от « 3 » февраля 2023 г. № 01/23

**Описание границ территории объекта культурного наследия
федерального значения «Крепость»**

Границы территории объекта культурного наследия проходят:

Северная граница от поворотной точки 1, через поворотные точки 2,3,4,5 и 6, до поворотной точки 7, проходит в северо-восточном направлении на расстоянии 84,36 м, от поворотной точки 1 до поворотной точки 7.

Восточная граница от поворотной точки 7, через поворотные точки 8 и 9, до поворотной точки 10, проходит в юго-восточном направлении на расстоянии 17,67 м. от поворотной точки 7 до поворотной точки 10.

Южная граница от поворотной точки 10, через поворотные точки 11,12,13 и 14, до поворотной точки 15, проходит в юго-западном направлении на расстоянии 82,94 м. от поворотной точки 10.

Западная граница от поворотной точки 15, до поворотной точки 1, расположенной на расстоянии 33,21 м. от поворотной точки 1, проходит в северо-западном направлении. Западная граница замыкает контур.

Условные обозначения:

	Границы территории объекта культурного наследия.
1-15	Характерные (поворотные) точки границ территории объекта культурного наследия

**Координаты характерных (поворотных) точек к карте
(схеме) границы территории объекта культурного наследия федерального значения
«Крепость»**

Обозначения характерных (поворотных) точек	Координаты характерных (поворотных) точек в местной системе координат (МСК-05)	
	X	Y
1	105 550,50	388 371,56
2	105 545,98	388 398,35
3	105 534,14	388 408,29
4	105 531,51	388 405,61
5	105 518,72	388 422,03
6	105 516,23	388 420,43
7	105 504,64	388 435,71
8	105 499,28	388 436,10
9	105 492,80	388 432,66
10	105 491,58	388 427,85
11	105 492,88	388 421,86
12	105 502,22	388 394,26

13	105 500,69	388 392,89
14	105 509,78	388 368,14
15	105 521,96	388 354,57

**Режим использования территории объекта культурного наследия
федерального значения «Крепость»**

В границах территории объекта культурного наследия:

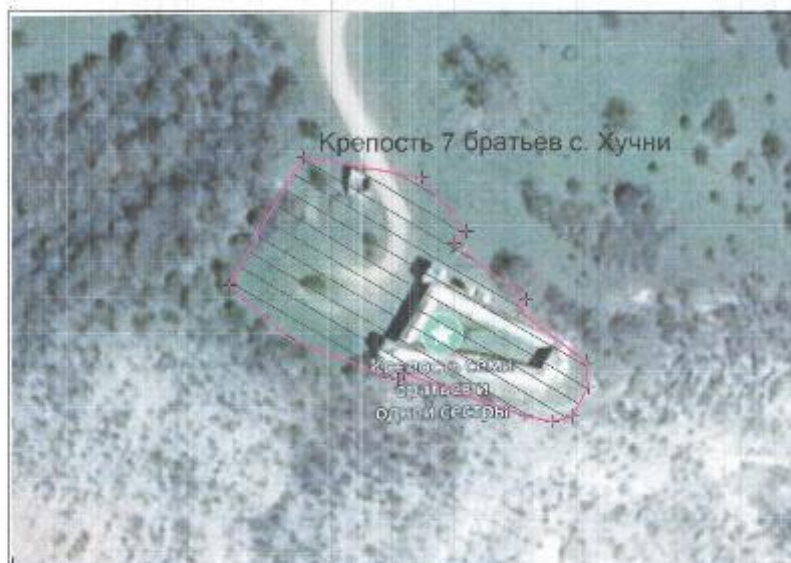
1) запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению 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;

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.

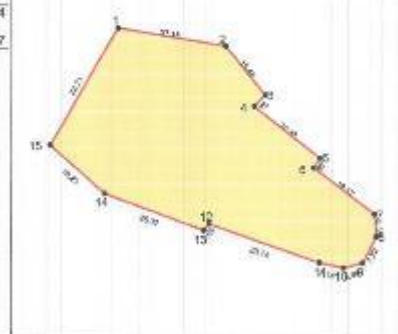
Карта(схема) границы территории объекта культурного наследия
федерального значения

Крепость. Адрес: с. Хучни



Каталог координат			Каталог координат		
Номер точки	Координаты		Номер точки	Координаты	
	X (m)	Y (m)		X (m)	Y (m)
1	105 550,50	388 371,56	14	105 528,78	388 360,14
2	105 545,80	388 385,35	15	105 521,86	388 354,57
3	105 534,14	388 408,29			
4	105 521,51	388 405,81			
5	105 518,72	388 422,03			
6	105 518,23	388 420,43			
7	105 504,84	388 435,71			
8	105 499,28	388 436,10			
9	105 492,80	388 432,86			
10	105 491,58	388 427,88			
11	105 492,88	388 421,86			
12	105 502,22	388 384,28			
13	105 500,69	388 382,89			

Схема



Руководитель Агентства по охране
культурного наследия Республики Дагестан

А. Сеидов

М.А. Мусаев

Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 03.02.2023 г. № 01-1/23 «Об утверждении границ защитной зоны объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)».



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

ПРИКАЗ

№ 01-1/23

«3» февраля 2023 г.

*Об утверждении границ защитной зоны объекта культурного
наследия федерального значения «Крепость», XVIII в.,
(Республика Дагестан, Табасаранский район, с.Хучни)*

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

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить границы защитной зоны объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», принятого на государственную охрану в соответствии с постановлением Совета Министров РСФСР от 04.12.1974 г. №624 «О дополнении и частичном изменении постановления Совета министров РСФСР от 30 августа 1960 г. №1327 «О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР» и расположенного по адресу: Республика Дагестан, Табасаранский район, с.Хучни. Регистрационный номер в АИС ЕГРОКН 051410352440006.

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

Руководитель



М.А. Мусаев

Приложение № 1
к приказу Агентства по охране
культурного наследия
Республики Дагестан
от «2» февраля 2023 г. № 12/23

**Описание границ защитной зоны объекта культурного наследия
федерального значения «Крепость»**

В соответствии с частью 3 статьи 34.1. Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» защитная зона устанавливается для памятников, расположенных в границах населенного пункта, на расстоянии 100 метров от внешних границ территории памятника.

Границы территории объекта культурного наследия проходят:

Северная граница от поворотной точки 1, через поворотные точки 2,3,4,5 и 6, до поворотной точки 7, проходит в северо-восточном направлении на расстоянии 84,36 м. от поворотной точки 1 до поворотной точки 7.

Восточная граница от поворотной точки 7, через поворотные точки 8 и 9, до поворотной точки 10, проходит в юго-восточном направлении на расстоянии 17,67 м. от поворотной точки 7 до поворотной точки 10.

Южная граница от поворотной точки 10, через поворотные точки 11,12,13 и 14, до поворотной точки 15, проходит в юго-западном направлении на расстоянии 82,94 м. от поворотной точки 10.

Западная граница от поворотной точки 15, до поворотной точки 1, расположенной на расстоянии 33,21 м. от поворотной точки 1, проходит в северо-западном направлении. Западная граница замыкает контур.

Условные обозначения:

	Границы территории объекта культурного наследия.
1-15	Характерные (поворотные) точки границ территории объекта культурного наследия

Координаты характерных (поворотных) точек к карте
(схеме) границы территории объекта культурного наследия федерального значения
«Крепость»

Обозначения характерных (поворотных) точек	Координаты характерных (поворотных) точек в местной системе координат (МСК-05)	
	X	Y
1	105 550,50	388 371,56
2	105 545,98	388 398,35
3	105 534,14	388 408,29
4	105 531,51	388 405,61
5	105 518,72	388 422,03
6	105 516,23	388 420,43
7	105 504,64	388 435,71
8	105 499,28	388 436,10
9	105 492,80	388 432,66
10	105 491,58	388 427,85
11	105 492,88	388 421,86
12	105 502,22	388 394,26
13	105 500,69	388 392,89
14	105 509,78	388 368,14

15	105 521,96	388 354,57

**Режим использования земель в границах защитной зоны объекта
культурного наследия федерального значения
«Крепость»**

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.

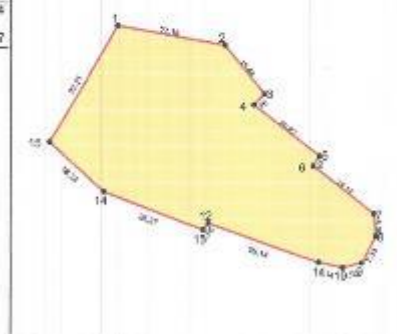
Карта(схема) границы территории объекта культурного наследия
федерального значения

Крепость. Адрес: с. Хучни



Порядок точек	Координаты		Порядок точек	Координаты	
	X (м)	Y (м)		X (м)	Y (м)
1	105 550,60	388 371,56	14	105 508,78	388 368,14
2	105 545,86	388 380,35	15	105 521,96	388 354,57
3	105 534,14	388 408,29			
4	105 531,51	388 406,51			
5	105 515,72	388 422,03			
6	105 515,23	388 420,43			
7	105 504,84	388 435,71			
8	105 495,26	388 438,10			
9	105 492,60	388 432,85			
10	105 491,58	388 427,85			
11	105 492,88	388 421,88			
12	105 502,22	388 394,25			
13	105 500,60	388 382,89			

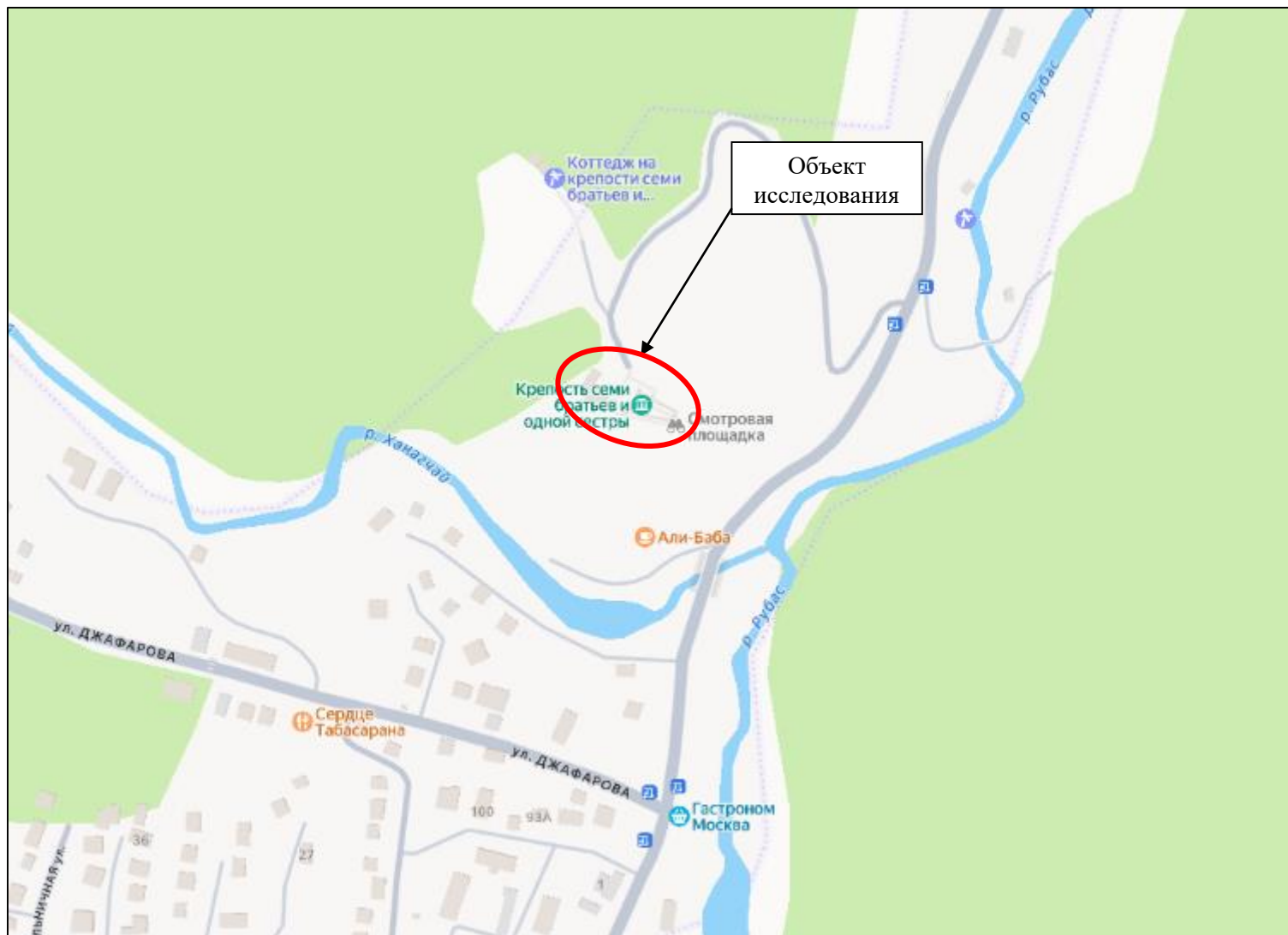
Схема



Руководитель Агентства по охране
культурного наследия Республики Дагестан

М. А. Мусаев

М. А. Мусаев



Ситуационная схема расположения объекта исследования в структуре ближайшего окружения. Яндекс. Карты: сайт. URL: <https://yandex.ru/maps/geo> (дата обращения: 10.03.2026 г.)

1.2.2 УЧЕТНЫЕ СВЕДЕНИЯ ПО ИССЛЕДУЕМОМУ ОБЪЕКТУ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ТАБЛИЦА)

Общие сведения об объекте культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни):

№ п/п	Наименование	Сведения
1.	Фотографическое изображение объекта культурного наследия	 (фото выполнено в 2026 г.)
2.	Сведения о наименовании Объекта:	«Крепость»
3.	Сведения о времени возникновения или дате создания Объекта, дате основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) дате связанного с ним исторического события	XVIII в.
4.	Автор, архитектор	-
5.	Местонахождение (адрес) Объекта в соответствии с нормативно-правовым актом	Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни
6.	Фактическое местонахождение (адрес) Объекта	Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни
7.	Сведения о категории историко-культурного значения Объекта	Федерального значения
8.	Сведения о виде Объекта	Памятник
9.	Сведения об общей видовой принадлежности Объекта	Памятник градостроительства и архитектуры
10.	Документ о принятии объекта культурного наследия на государственную охрану	Постановление Совета министров РСФСР от 04.12.1974 г. № 624 «О дополнении и частичном изменении постановления Совета министров РСФСР от 30 августа 1960 г. № 1327 «О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР»»
11.	Регистрационный номер в Едином государственном	В соответствии с данными Единого государственного реестра объектов культурного

	реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации 051410352440006
12.	Паспорт объекта культурного наследия	Не разработан
13.	Описание границ территории Объекта	Границы территории утверждены Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 03.02.2023 г. № 01/23 (см. пп. 1.1.3, п. 1.1, Раздела I настоящего Проекта).
14.	Сведения о нормативно-правовом акте, утверждающем предмет охраны Объекта	Предмет охраны утвержден Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 01.09.2022 г. № 114/22-од (см. пп. 1.1.3, п. 1.1, Раздела I настоящего Проекта).
15.	Сведения о нормативно-правовом акте, утверждающем защитные зоны Объекта	Защитные зоны утверждены Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 03.02.2023 г. № 01-1/23(см. пп. 1.1.3, п. 1.1, Раздела I настоящего Проекта).
16.	Зоны охраны Объекта исследования	Зоны охраны объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни) не установлены
17.	Сведения о наличии обременений – охранных обязательств собственника объекта культурного наследия и (или) пользователей объектом культурного наследия	Утвержден Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики (Дагнаследие) от 09.04.2025 г. № 40/25-од
18.	Кадастровый номер земельного участка	Земельный участок под объектом культурного наследия не сформирован. Объекту культурного наследия, как сооружению, присвоен номер: 05:17:000105:32
19.	Сведения из публичной кадастровой карты	
20.	Сведения о собственниках объекта культурного наследия и о пользователях объектом культурного наследия	Муниципальная собственность

1.2.3 СХЕМА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ ИССЛЕДУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

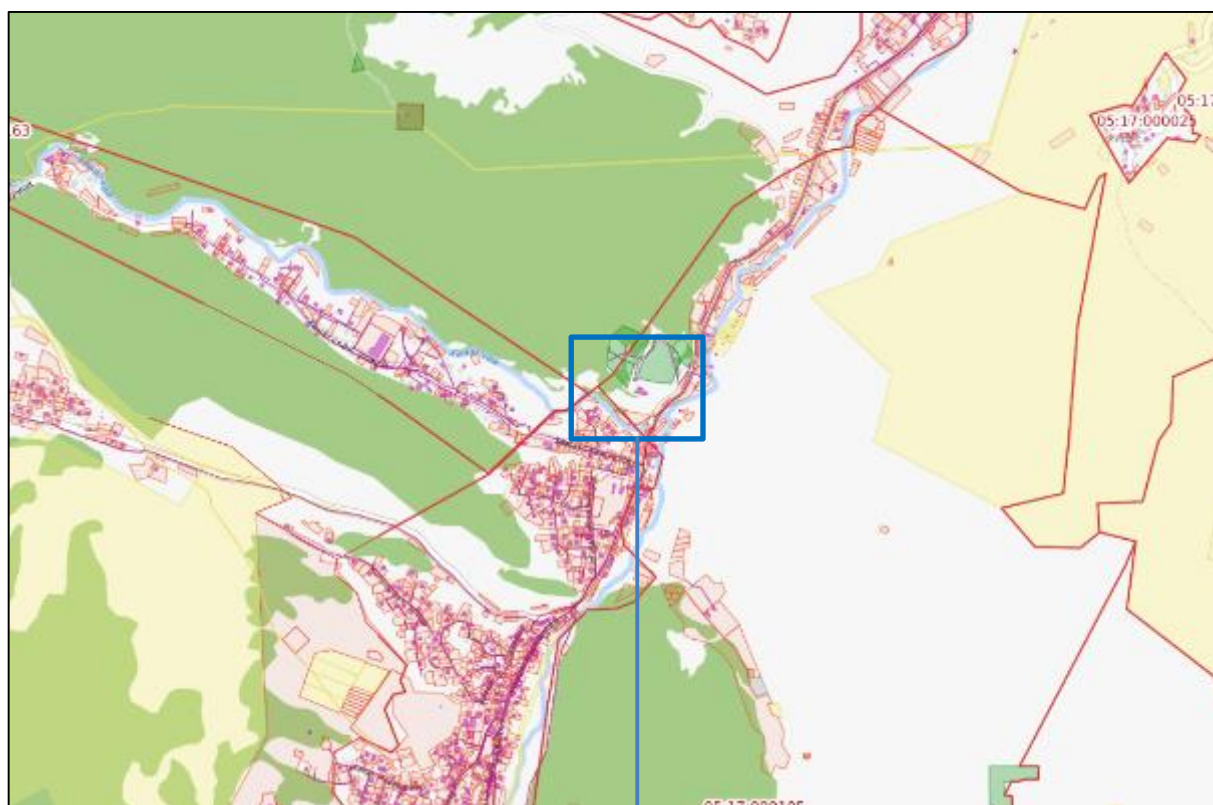


Схема землепользования исследуемой территории на 2026 г. Источник: Сервис НСПД (Единая система отображения пространственных данных): <https://nspd.gov.ru/> (дата обращения: 10.03.2026 г.)



Национальная система пространственных данных

Легенда

Росреестр: Земельные участки ЕГРН

-  Земли сельскохозяйственного назначения
-  Земли населенных пунктов
-  Земли промышленности и т.д.
-  Земли особо охраняемых территорий и объектов
-  Земли лесного фонда
-  Земли водного фонда
-  Земли запаса
-  Категория не установлена

ЕГРН. Кадастровые кварталы

-  Кадастровые кварталы

Росреестр: Здания ЕГРН

-  Здания

Условные обозначения к схеме землепользования исследуемой территории на 2026 г.
Источник: Сервис НСПД (Единая система отображения пространственных данных): URL:
<https://nspd.gov.ru> (дата обращения: 10.03.2026 г.)

Сведения о земельных участках, находящихся в кадастровом квартале № 05:17:000105 в границах исследуемой территории:

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес	Категория земель	Вид разрешенного использования
1	2	3	4	5
1	05:17:000001:1253	Республика Дагестан, р-н. Табасаранский, с. Хучни	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства с правом строительства
2	05:17:000001:1297	Республика Дагестан, р-н. Табасаранский, с. Хучни	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства с правом строительства
3	05:17:000001:16	Республика Дагестан, р-н Табасаранский, с Хучни	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства с правом строительства
4	05:17:000001:1992	Республика Дагестан, р-н Табасаранский, с. Хучни, напротив моста (тихий)	Земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства
5	05:17:000001:268	Республика Дагестан, р-н. Табасаранский, с. Хучни	Земли населенных пунктов	Под строительство
6	05:17:000001:2803	Республика Дагестан, р-н Табасаранский, с Хучни	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства
7	05:17:000001:2999	Респ. Дагестан, р-н Табасаранский, с. Хучни, ул. Больничная.	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства
8	05:17:000001:3269	Республика Дагестан.Табасаранский район, с. Хучни	Земли населенных пунктов	для личного подсобного хозяйства
9	05:17:000001:3347	Респ. Дагестан, Табасаранский р-н., с. Хучни	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства
10	05:17:000001:3528	Республика Дагестан, Табасаранский р-н., с. Хучни	Земли населенных пунктов	Магазины (торговая площадь зала которых составляет не более 40 кв.м.)
11	05:17:000001:3531	Республика Дагестан, Табасаранский р-н., с. Хучни	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства
12	05:17:000001:360	Республика Дагестан, р-н. Табасаранский, с. Хучни	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства
13	05:17:000001:3704	Республика Дагестан, Табасаранский р-н, с Хучни	Земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства
14	05:17:000001:952	Республика Дагестан, р-н Табасаранский, с Хучни	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства с правом строительства
15	05:17:000105:157	Республика Дагестан, Табасаранский р-н., с. Хучни	Земли населенных пунктов	Под автомобильную дорогу «Дербент-Хучни-Хив»
16	05:17:000105:163	Республика Дагестан, р-н Табасаранский, в границах Табасаранского лесничества, Хуриксское участковое лесничество, квартал 34 выдел 31	Земли лесного фонда	Для осуществления рекреационной деятельности
17	05:17:000105:179	Республика Дагестан,Табасаранский район ,в границах Табасаранского лесничества,	Земли лесного фонда	для осуществления рекреационной деятельности

1	2	3	4	5
		Хурикского участкового лесничества, квартал 34 выдела 15, 31		
18	05:17:000105:189	Республика Дагестан, Табасаранский р-н, в границах Табасаранского лесничества, Хурикского участкового лесничества, квартал 34 выдел 18	Земли лесного фонда	ведение сельского хозяйства.

Сведения о земельных участках, находящихся в кадастровом квартале № 05:17:000000 в границах исследуемой территории:

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес	Категория земель	Вид разрешенного использования
1	2	3	4	5
1	05:17:000000:570	Республика Дагестан, Табасаранский р-н, в границах Табасаранского лесничества, Хурикское участковое лесничество, квартал 34 выдел 29	Земли населенных пунктов	для осуществления рекреационной деятельности
2	05:17:000000:602	Республика Дагестан, Табасаранский район, в границах Табасаранского лесничества, Хурикского участкового лесничества, квартал 34 выдела 28, 31	Земли лесного фонда	для осуществления рекреационной деятельности
3	05:17:000000:704	Республика Дагестан, Табасаранский р-н, в границах Табасаранского лесничества, Хурикское участковое лесничество, квартал 34 выдел 29	Земли лесного фонда	Магазины

Сведения о земельных участках, находящихся в кадастровом квартале № 05:17:000001 в границах исследуемой территории:

№ п/п	Кадастровый номер земельного участка	Адрес	Категория земель	Вид разрешенного использования
1	2	3	4	5
1	05:17:000001:1124	Республика Дагестан, р-н. Табасаранский, с. Хучни, ул. Советская	Земли населенных пунктов	Под строительство складских помещений
2	05:17:000001:1125	Республика Дагестан, р-н. Табасаранский, с. Хучни	Земли населенных пунктов	под строительства складских помещений
3	05:17:000001:191	Республика Дагестан, р-н. Табасаранский, с. Хучни	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства
4	05:17:000001:1923	Дагестан респ, р-н Табасаранский, с Хучни	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства с правом строительства
5	05:17:000001:1935	Республика Дагестан, р-н Табасаранский, с Хучни, ул	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства

1	2	3	4	5
		А.Джафарова		
6	05:17:000001:3332	Республика Дагестан, Табасаранский р-н, с Хучни	Земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства
7	05:17:000001:3490	Республика Дагестан, Табасаранский р-н, с Хучни	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства
8	05:17:000001:3489	Республика Дагестан, Табасаранский р-н, с Хучни	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства
9	05:17:000001:3566	Респ Дагестан, Табасаранский р-н, с Хучни	Земли населенных пунктов	Для строительства жилого дома
10	05:17:000001:3660	Республика Дагестан, Табасаранский р-н., с. Хучни	Земли населенных пунктов	Магазины
11	05:17:000001:3729	Республика Дагестан, Табасаранский р-н, с Хучни	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства
12	05:17:000001:3859	Республика Дагестан, Табасаранский район, с. Хучни	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства
13	05:17:000001:49	Республика Дагестан, р-н. Табасаранский, с. Хучни	Земли населенных пунктов	Для строительства индивидуального жилого дома
14	05:17:000001:904	Республика Дагестан, р-н. Табасаранский, с. Хучни	Земли населенных пунктов	Магазины (торговая площадь которых составляет более 40 кв.м)
15	05:17:000001:907	Республика Дагестан, р-н. Табасаранский, с. Хучни	Земли населенных пунктов	для ведения личного подсобного хозяйства с правом строительства
16	05:17:000001:915	Республика Дагестан, р-н. Табасаранский, с. Хучни	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства
17	05:17:000001:952	Республика Дагестан, р-н Табасаранский, с Хучни	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства с правом строительства

1.2.4 СВЕДЕНИЯ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМ ЗОНИРОВАНИИ ИССЛЕДУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ.

Участок исследования расположен к северу от села Хучни, через реку Ханагчай, на озелененной возвышенности.

В настоящее время развитие территорий с. Хучни нормируется следующими документами:

- Генеральный план муниципального образования сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района Республики Дагестан, утвержденный Решением собрания депутатов муниципального образования сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района от 23.11.2020 № 08 «Об утверждении Генерального плана муниципального образования сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района Республики Дагестан»;

- Правила землепользования и застройки территории муниципального образования сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района Республики Дагестан, утвержденный Решением собрания депутатов муниципального образования сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района от 23.11.2020 № 08 «Об утверждении Генерального плана муниципального образования сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района Республики Дагестан».

В соответствии с Генеральным планом муниципального образования сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района Республики Дагестан исследуемая территория входит в границы функциональной зоны:

- Р-2 – зона озеленения общего пользования.

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района Республики Дагестан (далее – ПЗЗ), исследуемая территория входит в границы территориальных зон:

- Р-2 – зона озеленения общего пользования. Территории, предназначенные для преимущественного размещения зеленых насаждений (скверы, парки, сады) и объектов обслуживания культурного и спортивно-оздоровительного назначения общего пользования;

- Ж-1 – зона индивидуального жилищного строительства. Жилые зоны предназначены для застройки территорий жилыми зданиями, встроенно-пристроенными и отдельно стоящими объектами обслуживания, общественного питания и торговли. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с

проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

Градостроительные регламенты в данных территориальных зонах устанавливают следующие ограничения строительства:

Р-2 – зона озеленения общего пользования.

Территории, предназначенные для преимущественного размещения зеленых насаждений (скверы, парки, сады) и объектов обслуживания культурного и спортивно-оздоровительного назначения общего пользования

Основные разрешённые виды использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
- 2.4 Передвижное жилье - 3.1 Коммунальное обслуживание - 3.4. Здравоохранение - 3.5.1. Дошкольное, начальное и среднее общее образование - 3.6 Культурное развитие - 4.7 Гостиничное обслуживание - 5.1 Спорт - 5.2 Природно-познавательный туризм - 5.2.1 Туристическое обслуживание - 9.2 Курортная деятельность - 9.2.1 Санаторная деятельность - 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования - 12.2 Специальная деятельность (площадки для сбора ТКО)	- 4.4 Магазины - 4.6 Общественное питание	- локальные объекты инженерной инфраструктуры - парковки и стоянки для автомобилей - хозяйственные постройки - гостевые автостоянки

Параметры основных и вспомогательных видов разрешенного строительства

Параметры основных и вспомогательных видов разрешенного строительства применяются при соблюдении требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», СП 42.13330.2011 Свод правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. (Актуализированная редакция СНИП 2.07.01-89*)», техническими регламентами, в том числе региональными нормативами. Минимальные площади земельных участков объектов общественной застройки определяются на основе норм СП 42.13330.2011 Свод правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. (Актуализированная редакция СНИП 2.07.01-89*)». Количество машиномест на открытых стоянках для временного хранения транспортных средств – не более 25.

Размещать общественные туалеты следует с учетом 1 прибор на 50 отдыхающих, но не менее 2 на объект.

Нормируемая площадь земельного участка киоска:

- минимальная – 8,0 кв. м;
- максимальная – 15,0 кв. м.

Нормируемая площадь земельного участка павильона:

- минимальная – 70,0 кв. м;
- максимальная – 150,0 кв. м.

Ж-1 – зона индивидуального жилищного строительства.

Основные разрешённые виды использования	Условно разрешённые виды использования	Вспомогательные виды разрешённого использования
2.1 Для индивидуального жилищного строительства 2.3 Блокированная жилая застройка 3.1 Коммунальное обслуживание 3.2 Социальное обслуживание 3.3 Бытовое обслуживание 3.4 Здравоохранение 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.6 Культурное развитие 3.8 Общественное управление	2.7.1. Объекты гаражного назначения 3.7 Религиозное использование 3.9 Обеспечение научной деятельности 3.10.1 Ветеринарное обслуживание 4.1 Деловое управление 4.3 Рынки	- сад, огород, палисадник при индивидуальных и блокированных жилых домах; - хозяйственные постройки при индивидуальном жилом доме, объекте индивидуального жилищного строительства, жилым домом блокированной застройки;

4.4 Магазины (торговая площадь зала которых составляет не более 40 кв.м) 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка 9.3 Историко-культурная деятельность - 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования - 12.0.2 Благоустройство территории - 12.2 Специальная деятельность (площадки для сбора ТКО)	4.4 Магазины (торговая площадь которых составляет более 40 кв.м.) 4.5 Банковская и страховая деятельность 4.6 Общественное питание - 4.7 Гостиничное обслуживание 4.9 Обслуживание автотранспорта 4.9.1 Объекты придорожного сервиса 5.1 Спорт 7.2 Автомобильный транспорт	- теплицы, оранжереи при индивидуальных и блокированных жилых домах; - индивидуальные источники водоснабжения локального пользования (скважины для забора воды, колодцы, резервуары для хранения воды, противопожарные водоемы); - помещения и сооружения для администрации и охраны; - гаражи при индивидуальных жилых домах; - места парковки легковых автомобилей; - объекты благоустройства: площадки для хранения удобрений, компостные площадки, ямы или ящики, площадки для переносных емкостей бытового мусора (контейнеры, пакеты, закрытая тара, пр.); - ограждения с соблюдением требований данной статьи - индивидуальные бассейны; - туалеты надворные; - объекты наружной рекламы и информации на объектах капитального строительства не жилого назначения; - озелененные территории. - локальные объекты инженерной инфраструктуры - гостевые автостоянки - Объекты для размещения служб охраны и наблюдения
--	--	--

Параметры основных и вспомогательных и условно разрешённых видов разрешенного использования и строительства:

Параметры основных и вспомогательных видов разрешенного строительства применяются при соблюдении требований СП 42.13330.2011 Свод правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*)», СП 55.13330.2011 Свод правил «Дома жилые многоквартирные (Актуализированная редакция СНиП 31-02-2001)», СП 35-105-2002 Свод правил «Реконструкция городской застройки с учётом доступности для инвалидов и других мало мобильных групп населения», СП 35-102-2001 Свод правил «Жилая среда с планировочными элементами, доступными инвалидам», СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», технических регламентов, в том числе Федерального закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ, региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Дагестан.

Площадь участка индивидуального жилого дома на территориях, выделяемых для строительства:

- минимальная 600,0 кв. м;

- максимальная 2000,0 кв. м.

Площадь под гараж на одно транспортное средство – не более 27 кв. м.

Расстояние между фронтальной границей участка (красной линией) и основным строением – минимум 5 метров. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения.

Расстояние между боковой границей участка (не прилегающей к красной линии) и основным строением – минимум 3 метра.

Расстояние между границей участка со стороны ввода инженерных сетей и основным строением – не менее 6 метров.

На приквартирном участке допускается иметь не более 2-х голов КРС, свиней, не более 5 голов мелкого рогатого скота и кроликов-маток, не более 15 голов птицы, 1 лошадь.

Хозяйственные постройки для скота и птицы на земельном участке располагаются с отступом:

от красных линий улиц и проездов – минимум 5 метров;

от границы соседнего земельного участка – минимум 4 метра;

от жилого дома до построек для скота и птицы – минимум 4 метра, но с учетом того, что сараи для скота и птицы следует размещать на расстоянии от окон жилых помещений дома – не менее 15 м;

от бани, гаража и др. – минимум 1 метр;

от стволов высокорослых деревьев – минимум 4 метра;

от стволов среднерослых деревьев – минимум 2 метра;

от кустарника – минимум 1 метр.

При условии коллективного размещения сараев для скота и птицы в границах планировочного элемента зоны (квартала) расстояние до окон жилых зданий при наличии сараев до 8 блоков – не менее 25 м, свыше 8 до 30

блоков – не менее 50 м. Размещаемые в пределах данной зоны группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая.

Помещения для содержания скота и птицы допускается предусматривать пристроенными при условии изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями. При этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в жилой дом. Расстояние от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений за исключением сараев для содержания скота и птицы, расположенных на соседних участках, должно быть минимум 6 метров.

Высота зданий от уровня земли до верха плоской кровли не более 9,6 м, до конька скатной кровли не более 13,6 м, не включая шпили, башни, флагштоки.

Высота вспомогательных строений от уровня земли до верха плоской кровли не более 3 метров, до конька скатной кровли не более 7 метров.

Запрещается размещение жилых помещений в цокольных и подвальных этажах.

Отдельно стоящие хозяйственные постройки по площади не должны превышать площади жилого дома.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, выгребов и углярок, размещать со стороны улиц не допускается.

Требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы. Высота ограждения – не более 1,2 метра. С иных сторон участка – не более 2х метров.

Общая площадь застройки участка по отношению к площади участка не должна превышать 60%.

Мощность локальных очистных сооружений для индивидуального жилого дома не более 3 м³/сут.

Расстояние от общих мусоросборников до окон жилых домов, до границ участков детских учреждений, озелененных площадок следует устанавливать не менее 50 м., но не более 100 м до входа на территорию участка жилого дома.

Максимальное количество машиномест на гостевых стоянках не более 10.

Размещение и размеры общих игровых и спортивных площадок принимать в соответствии с СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства», СП 42.13330.2011 Свод правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*)», СП 35-105-2002 Свод правил «Реконструкция городской застройки с учётом доступности для инвалидов и других маломобильных групп населения».

Удельный вес озеленённых участков территорий малоэтажной жилой застройки в границах территории жилого района малоэтажной застройки домами индивидуального типа – не менее 25 %.

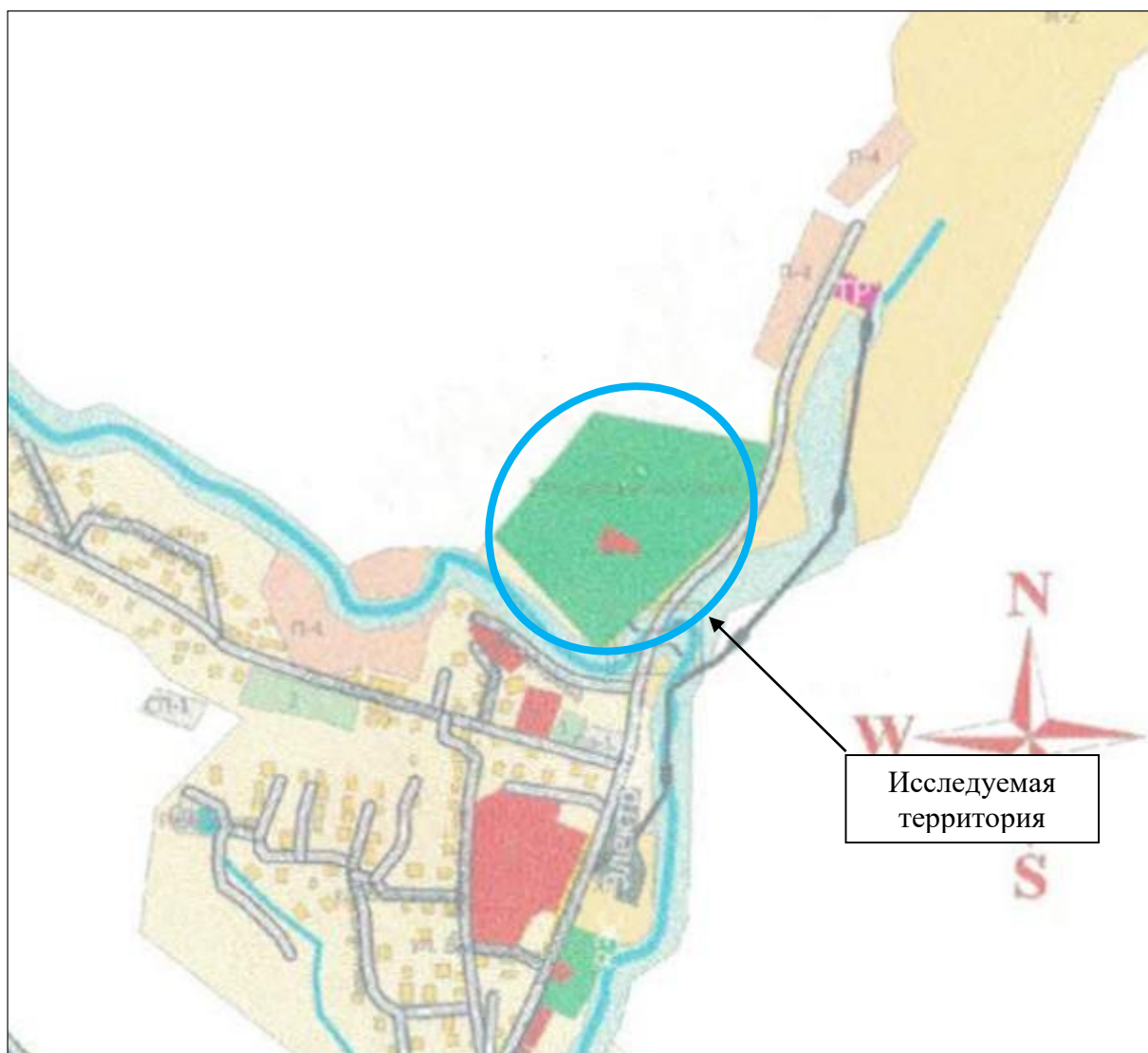
Площадь участка, иные строительные параметры объектов, отнесённых к условно разрешённым, принимаются в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011. Свод правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. (Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*)», техническими регламентами, в том числе региональных нормативов градостроительного проектирования Республики Дагестан, статьи 81 настоящих Правил.

Установленные данным документом градостроительные регламенты подлежат корректировке и уточнению с учетом разрабатываемых настоящим Проектом зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни) (после утверждения границ зон охраны, требований к градостроительным регламентам и ограничениям использования земельных участков и их частей в границах территории зон охраны объекта культурного наследия).

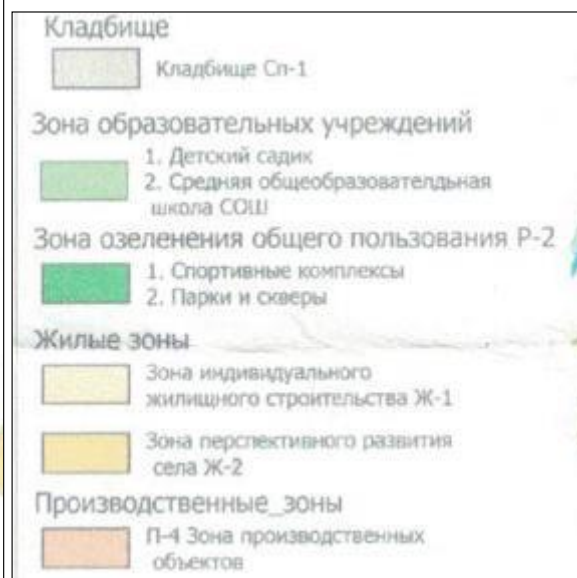
ПРИЛОЖЕНИЕ:

– Карта и фрагмент карты функциональных зон муниципального образования сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района Республики Дагестан (Решение собрания депутатов муниципального образования сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района от 23.11.2020 № 08 «Об утверждении Генерального плана муниципального образования сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района Республики Дагестан»);

– Карта и фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального образования сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района Республики Дагестан (Решение собрания депутатов муниципального образования сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района от 23.11.2020 № 08 «Об утверждении Генерального плана муниципального образования сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района Республики Дагестан»).

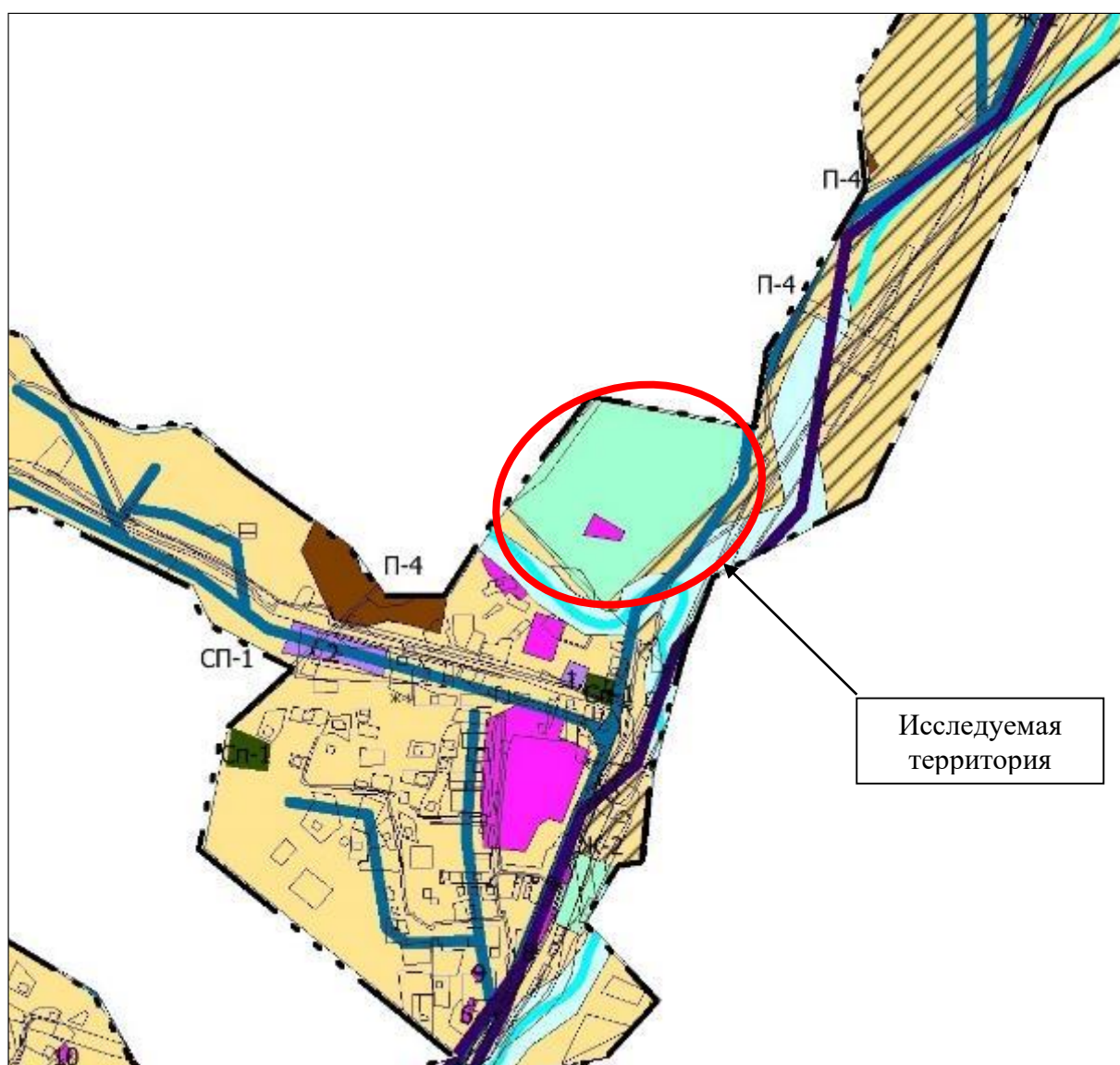


Фрагмент карты функциональных зон муниципального образования сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района Республики Дагестан.

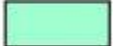


Условные обозначения к карте функциональных зон муниципального образования сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района Республики Дагестан.

Источник: Генеральный план муниципального образования сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района Республики Дагестан, утвержденный Решением собрания депутатов муниципального образования сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района от 23.11.2020 № 08 «Об утверждении Генерального плана муниципального образования сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района Республики Дагестан».



Фрагмент карты градостроительного зонирования территории муниципального образования сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района Республики Дагестан.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ	
Граница	
	Граница сельсовета
	Границы населенных пунктов входящих в состав сельсовета
Элементы природной среды	
	Водоемы, водотоки
	1. Родники
Жилые зоны	
	Зона индивидуального жилищного строительства Ж-1
	Зона перспективного развития села Ж-2
Общественно-деловые зоны	
	Мечеть
	ОД-К Зона делового, общественного и коммерческого назначения
	ОД-1 Зона специализированной общественной застройки
Зоны производственных объектов	
	П-4 Зона производственных объектов IV класса вредности
Зона рекреационного назначения	
	Р-2 Зона озеленения общего пользования
Зоны инженерной и транспортной инфраструктур	
	И-1 Инженерной инфраструктуры
	Т-1 Транспортной инфраструктуры
Сп-1	
	Кладбище

Условные обозначения к карте градостроительного зонирования территории муниципального образования сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района Республики Дагестан.

Источник: Правила землепользования и застройки муниципального образования сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района Республики Дагестан, утвержденный Решением собрания депутатов муниципального образования сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района от 23.11.2020 № 08 «Об утверждении Генерального плана муниципального образования сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района Республики Дагестан».

1.2.5 СВЕДЕНИЯ О ЗОНАХ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

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

В соответствии с данными градостроительной документации муниципального образования сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района Республики Дагестан на территории, которая находится в границах разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни) установлены следующие зоны с особыми условиями использования земель:

- защитная зона объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни), утвержденная приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 03.02.2023 г. № 01-1/23, зарегистрированная в Едином государственном реестре недвижимости под номером № 05:17-6.458 (сведения сервиса НСПД (Единая система отображения пространственных данных));

- зоны подтопления на территории населенного пункта Республики Дагестан (с.Хучни, Табасаранского района; территория сильного подтопления - при глубине залегания грунтовых вод менее 0,3 метра в р.Рубас, территория умеренного подтопления - при глубине залегания грунтовых вод от 0,3 - 0,7 до 1,2 - 2 метров от поверхности в р.Рубас, территория слабого подтопления - при глубине залегания грунтовых вод от 2 до 3 метров в р.Рубас, территория затапливаемая при максимальном уровне воды 1-процентной обеспеченности в р.Рубас), зарегистрированные в Едином государственном реестре недвижимости под номерами №№ 05:17-6.400, 05:17-6.401, 05:17-6.402, 05:17-6.399 соответственно (сведения сервиса НСПД (Единая система отображения пространственных данных)).

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

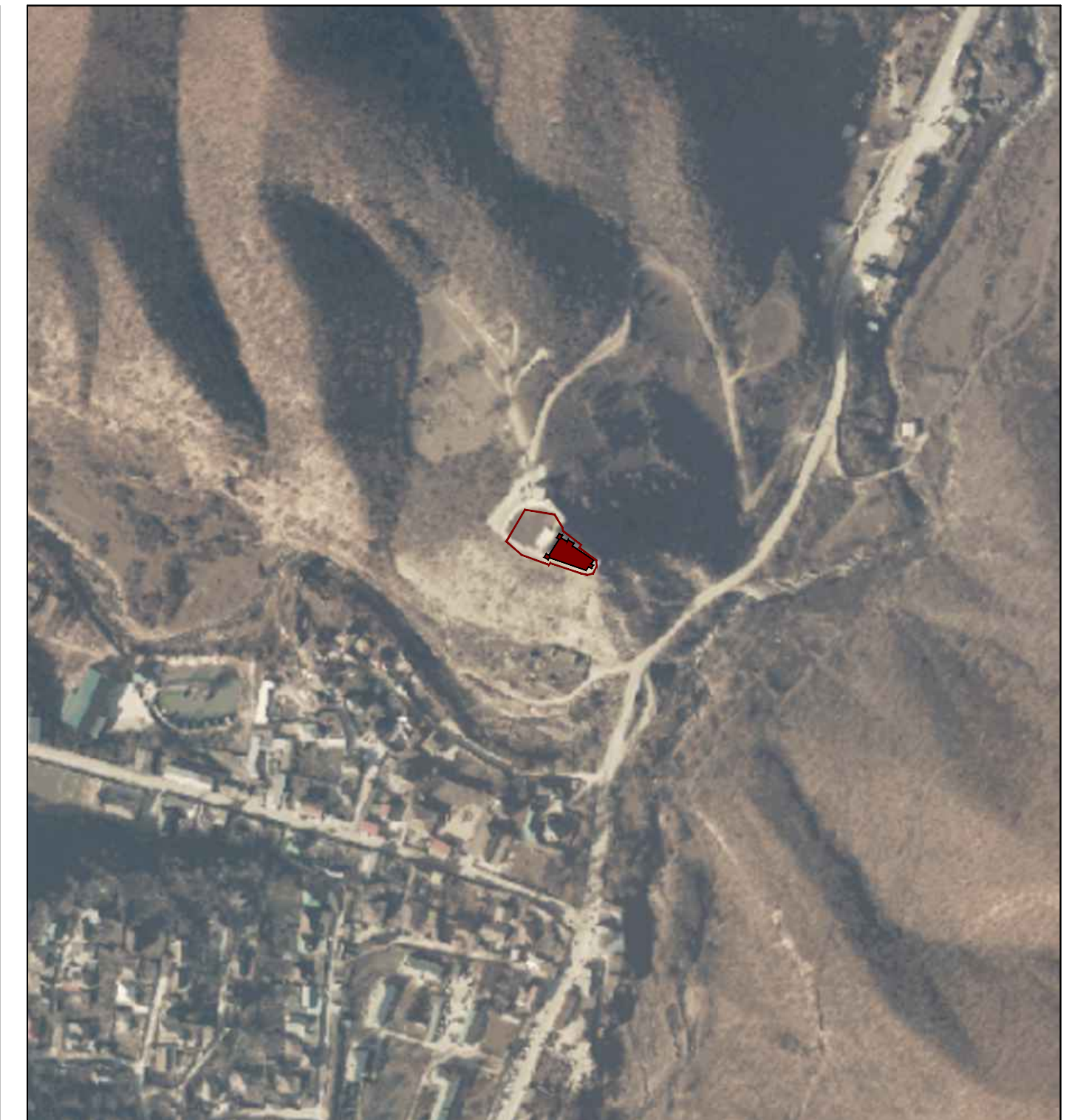
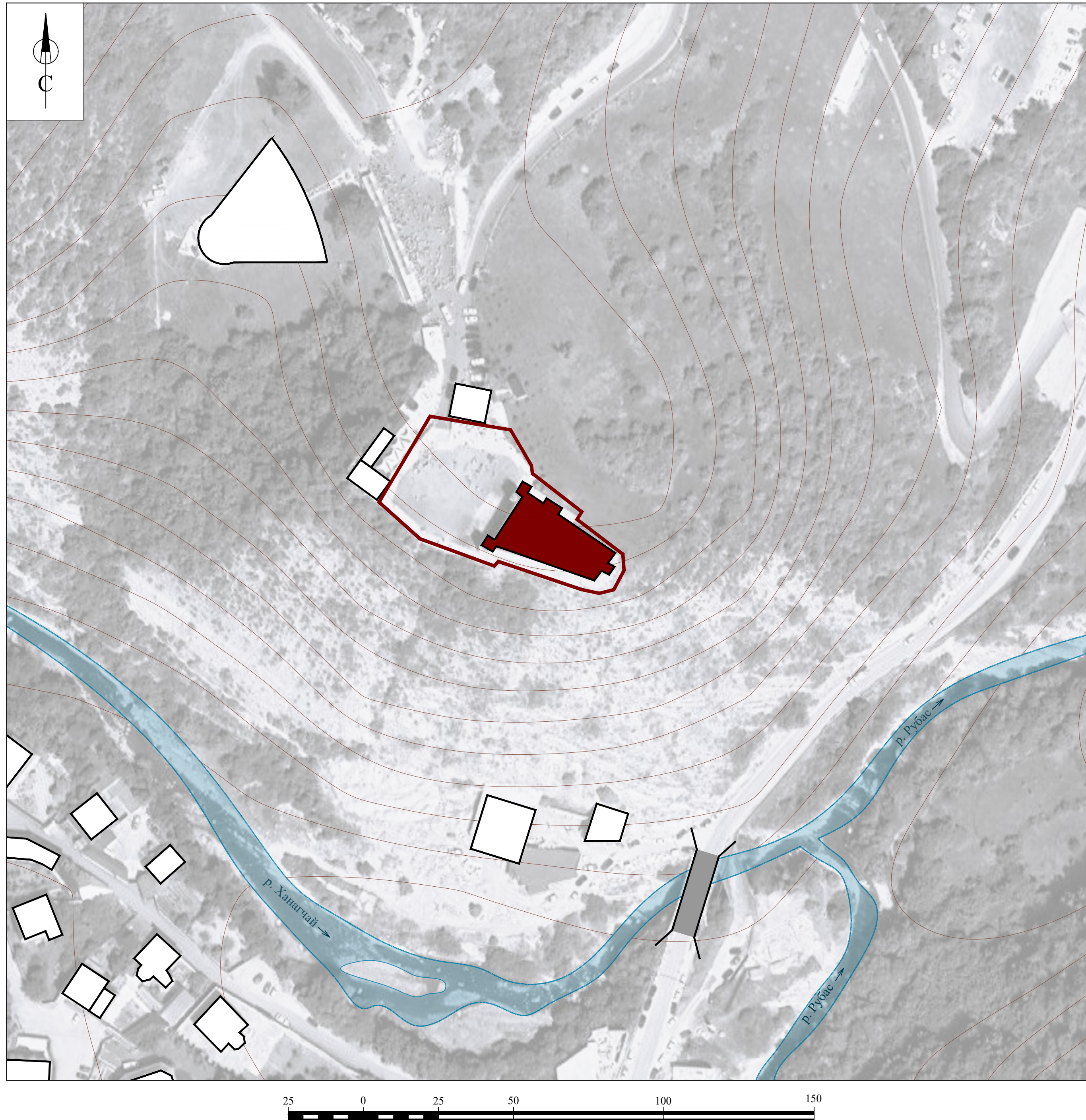
1.2.6 АНАЛИЗ МАТЕРИАЛОВ РАНЕЕ РАЗРАБОТАННЫХ ПРОЕКТОВ ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИЙ, ЗОН ОХРАНЫ, ЗАЩИТНЫХ ЗОН ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Для объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни) границы территории утверждены Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 03.02.2023 г. № 01/23.

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

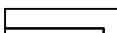
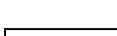
Выводы: в исследуемых границах иные объекты культурного наследия объекты культурного наследия отсутствуют, зоны охраны объектов культурного наследия не разработаны, состояние обследуемой территории в условиях сложившейся современной градостроительной ситуации, допускающей возможность дальнейшего градостроительного освоения, обуславливает необходимость установления зон охраны объекта культурного наследия. Установление таких зон позволит сохранить исторически сложившийся масштаб застройки, параметры историко-градостроительной среды и условия визуального восприятия исследуемого Объекта. В связи с отсутствием утвержденных границ зон охраны, ограничений использования земельных участков и их частей, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в их пределах в настоящее время не обеспечивается в полной мере сохранность объекта культурного наследия и исторической среды рассматриваемой территории.

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



Ситуационная схема расположения объекта культурного наследия
М 1:5000

Условные обозначения:

- | | |
|---|--|
|  | Объект культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни) |
|  | Объекты капитального строительства |
|  | Утвержденные границы территорий объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни) (Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 03.02.2023 г. № 01/23) |

						Контракт от 24 февраля 2026 г. № МЗ-005/2026			
						Проект зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни (регистрационный номер 051410352440006 в АИС ЕГРОКН)			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта зон охраны	Стадия	Лист	Листов
Научный рук.		Агафонов. ИС.					П	1	4
Разработал		Виноградов ВЮ.				Карта (схема) анализа ранее разработанных проектов границ территорий и зон охраны объектов культурного наследия М 1:1000	ООО НИП «ЭТНОС»		

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

2.1. ИСТОРИЧЕСКАЯ СПРАВКА ПО ТЕРРИТОРИИ, СОПРЯЖЕННОЙ С ОБЪЕКТОМ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ И ИССЛЕДУЕМОМУ ОБЪЕКТУ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ «КРЕПОСТЬ», XVIII В. (РЕСПУБЛИКА ДАГЕСТАН, ТАБАСАРАНСКИЙ РАЙОН, СЕЛЕНИЕ ХУЧНИ)

Объект культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в., расположенный в Табасаранском районе Республики Дагестан вблизи села Хучни, представляет собой выдающийся памятник оборонительного зодчества Южного Дагестана и входит в число наиболее значимых фортификационных сооружений региона. В исторической литературе памятник известен как Хучнинская или Ягдыгская крепость, также в краеведческой литературе встречается название «Крепость семи братьев и одной сестры» (что связано с легендой табасаранского народа).

Территория, сопряженная с объектом культурного наследия, исторически входила в систему оборонительных рубежей Восточного Кавказа, формировавшихся на протяжении многих столетий в связи с особым военно-стратегическим значением Дербентского прохода. Географическое положение Южного Дагестана обусловило его роль как важнейшего связующего коридора между Восточной Европой, Северным Кавказом и Передней Азией.

Особое значение в истории региона имел древний город Дербент, расположенный в узком проходе между Каспийским морем и отрогами Большого Кавказа. Здесь проходил один из важнейших путей миграции народов, торговых коммуникаций и военных походов. Для контроля над этим направлением в раннем средневековье была создана масштабная система оборонительных сооружений, включавшая городские стены Дербента, цитадель Нарын-кала, морские укрепления и горную оборонительную линию «Даг-бары».

Хучнинская крепость являлась одним из фортификационных пунктов, связанных с данной системой обороны. Памятник расположен на обрывистом холме над долиной реки Рубас; в месте, где Рубас сливается со своим крупным левым притоком – рекой Ханагчай; приблизительно в 1–2 км к северу от центра современного села Хучни. Местоположение крепости позволяло контролировать горные проходы, речную долину и пути, ведущие из предгорной части Табасарана к прикаспийской низменности.

Природно-ландшафтные особенности сопряженной территории во многом определили размещение крепости. С южной и восточной сторон участок ограничен крутыми склонами и естественными обрывами, что создавало дополнительные защитные преимущества. Наиболее доступный подход к укреплению расположен с северной стороны, где и был устроен главный вход.

Исторически прилегающая территория использовалась как оборонительное пространство, обеспечивавшее визуальный контроль окружающей местности и подступов к укреплению. Сохранившийся рельеф местности, взаимосвязь крепости с природным окружением и визуальное восприятие объекта в ландшафте имеют важное значение для сохранения исторической среды памятника.

Вопрос датировки крепости остается дискуссионным. Ряд исследователей относит первоначальный этап строительства к VII–VIII векам и связывает его с периодом формирования оборонительной линии «Даг-бары». Вместе с тем архитектурно-строительные особенности сохранившегося сооружения позволяют датировать его современный облик XVII–XVIII веками.

Исследователь средневековой архитектуры Дагестана Селим Хан-Магомедов отмечал, что крепость отличается от классических фортификационных сооружений горной линии по своей конфигурации и технике кладки. Ученый предполагал существование на данном месте более раннего укрепления, которое впоследствии было перестроено.

Согласно местным преданиям, строительство или восстановление крепости связано с периодом борьбы горских народов против войск Надир-шах в XVIII веке. Также высказываются предположения об участии русских военных инженеров в реконструкции укрепления в первой половине XVIII века, во время правления Петр I.

Крепость представляет собой каменное сооружение неправильной трапециевидной формы с массивными выступами по углам. Стены сложены из грубо обработанного ракушечного камня на известковом растворе. Толщина стен у основания достигает около 2 метров, высота — до 8 метров. В стенах сохранились бойницы, размещенные на различных уровнях, что позволяет предполагать существование второго оборонительного яруса.

Архитектурно-планировочная структура крепости соответствует особенностям горного оборонительного строительства XVII–XVIII веков и свидетельствует о ее военно-стратегическом назначении. Объект является редким сохранившимся образцом оборонительной архитектуры Южного Дагестана данного периода.

Крепость была принята под государственную охрану постановлением Совета Министров РСФСР от 4 декабря 1974 года № 624. В дальнейшем объект был включён в Единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации как объект культурного наследия федерального значения.

В 2023 году приказами Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан были утверждены границы территории объекта культурного наследия и установлены границы его защитной зоны.

Территория, сопряженная с объектом культурного наследия «Крепость», сохраняет историко-культурную, архитектурно-ландшафтную и научную ценность как часть исторической системы укреплений Южного Дагестана и требует сохранения сложившегося природного и исторического окружения памятника.

**«Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район,
селение Хучни)**

Крепость известна в исторической литературе, как Хучнинская и Ягдыгская крепость. История Хучнинской крепости неразрывно связана с историей древнего города Дербента, исключительное географическое положение которого и наличие Дербентского прохода, определили его стратегическое и торговое значение в истории народов Кавказа, Передней Азии и Юго-Восточной Европы.

Город Дербент расположен на берегу Каспийского моря в месте, где Кавказские горы ближе всего подходят к морю оставляя узкий трехкилометровый проход вдоль берега. Дербентская крепость запирала этот наиболее удобный путь из Юго-Восточной Европы в Переднюю Азию. Она являлась частью грандиозной оборонительной системы, включавшей в себя городские стены, цитадель, морские стены и горную стены «Даг-бары».

Дербент был главным оплотом этой оборонительной системы, которая защищала народы Закавказья и Передней Азии от нашествия кочевников с севера. Хучнинская крепость является крайним оборонительным сооружением, входящим в состав объекта культурного наследия федерального значения «Великая Кавказская стена Даг-бары». Крепость расположена в 1-2 км к северу от центра села Хучни, на обрывистом холме над ущельем реки Рубас. Это одно из наиболее известных средневековых укреплений Южного Дагестана, конечно после Дербента с его оборонительными стенами (северной и южной) и цитаделью Нарын-кала. Хучнинская крепость контролировал горные проходы и долину реки Рубас, защищала население от набегов и военных вторжений.

По вопросу датировки крепости существуют несколько версий. Одна из них рассматривает дату возникновения крепости VII-VIII вв., т.е. в период строительство горной стены «Даг-бары». Альтернативная версия предполагает дату строительства XVII-XVIII вв. Большинство исследователей считает, что первоначальная крепость относится к раннему средневековью, но в периоды неоднократного вторжения на территорию современного Табасаранского района вражеских сил она разрушалась и перестраивалась.

Как сообщает исследователь дагестанской средневековой архитектуры Хан-Магомедов «... эта хорошо сохранившаяся крепость, хотя она и расположена вблизи общей системы укреплений Горной системы, по своей конфигурации и технике возведения отличается от фортов этой оборонительной системы.... Возможно, что когда-то на месте этой (хучнинской) крепости стоял один из фортов Горной стены, так как трудно предположить, чтобы строители Дербентской оборонительной системы не использовали возможность перекрыть еще один удобный путь в обход Дербента. В своем же современном состоянии крепость над Рубасом – это самостоятельное сооружение.»

Хан-Магомедов сообщает о легенде, согласно которой крепость построена горцами во время борьбы с Надиршахом. Исследователь также

допускает, что крепость в восстановлении крепости участие русские войска в первой половине XVIII в. во время правления императора Петра I.

Крепость представляет собой неправильной формы трапециевидное сооружение с мощными прямоугольными выступами по углам. Толщина стен у основания примерно 2 м. Длина северного фасада 40 м., южного - 38,75 м., западного - около 25 м., и восточного - 11 м. Построена крепость из блоков ракушечного камня на известковом растворе. Высота стен около 8 м., они имеют утончение (сужение) кверху. На южном, северном и западном фасадах имеются бойницы, перекрытые плоскими камнями. Все перекрытия обрушены, сверху сняты несколько рядов кладки. Бойницы расположены на разных уровнях, что позволяет предположить наличие второго уровня у крепости, который до настоящего времени не сохранился. Крепость имеет два входа, расположенных на разных уровнях: с северной и восточной стороны. Главный вход находится с северной стороны. Он фланкирован (прикрыт) двумя выступами, которые позволяли обстреливать противника с флангов продольным огнем с целью прикрытия, защиты своих позиций. Оба входа перекрыты мощными, толстыми каменными блоками размерами 50 x 120 см. Наиболее удобный, пологий подход (подъезд) к крепости - с северной стороны. Южная и восточная часть холма имеют крутые падения к рекам. В юго-западном и северо-западном углах крепости устроены глухие квадратные выступы. Приблизительно такого же размера выступ устроен на восточном фасаде у входа в крепость. Два глухих выступа меньшей формы также устроены на северном фасаде по бокам от главного входа. Основания северной, восточной и частично южной стены укреплено стенкой, расположенной у юго-восточного угла крепости. По всему периметру крепости, в стенах встроены каменные прогоны, расположенные в три ряда с интервалом между ними около 2 м. Характер кладки крепости из грубо обработанного камня, позволяет датировать ее XVII-XVIII вв. Крепость является редким сохранившимся образцом оборонительного зодчества в горах XVIII в.

Крепость была принята на государственную охрану в соответствии с постановлением Совета министров РСФСР от 4.12.1974 г. №624 «О дополнении и частичном изменении постановления Совета министров РСФСР от 30 августа 1960 г. №1327 «О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР».

В соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации от 27.11.2015 г. №23995-р «О регистрации объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» она была зарегистрирована в АИС ЕГРОКН.

В 2023 г. были утверждены границы территорий и установлены границы защитной зоны крепости на основании приказов Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (приказ №01/23 от 03.02.2023 г. и приказ №01-1/23 от 03.02.2023 г. соответственно).

ПРИЛОЖЕНИЕ:

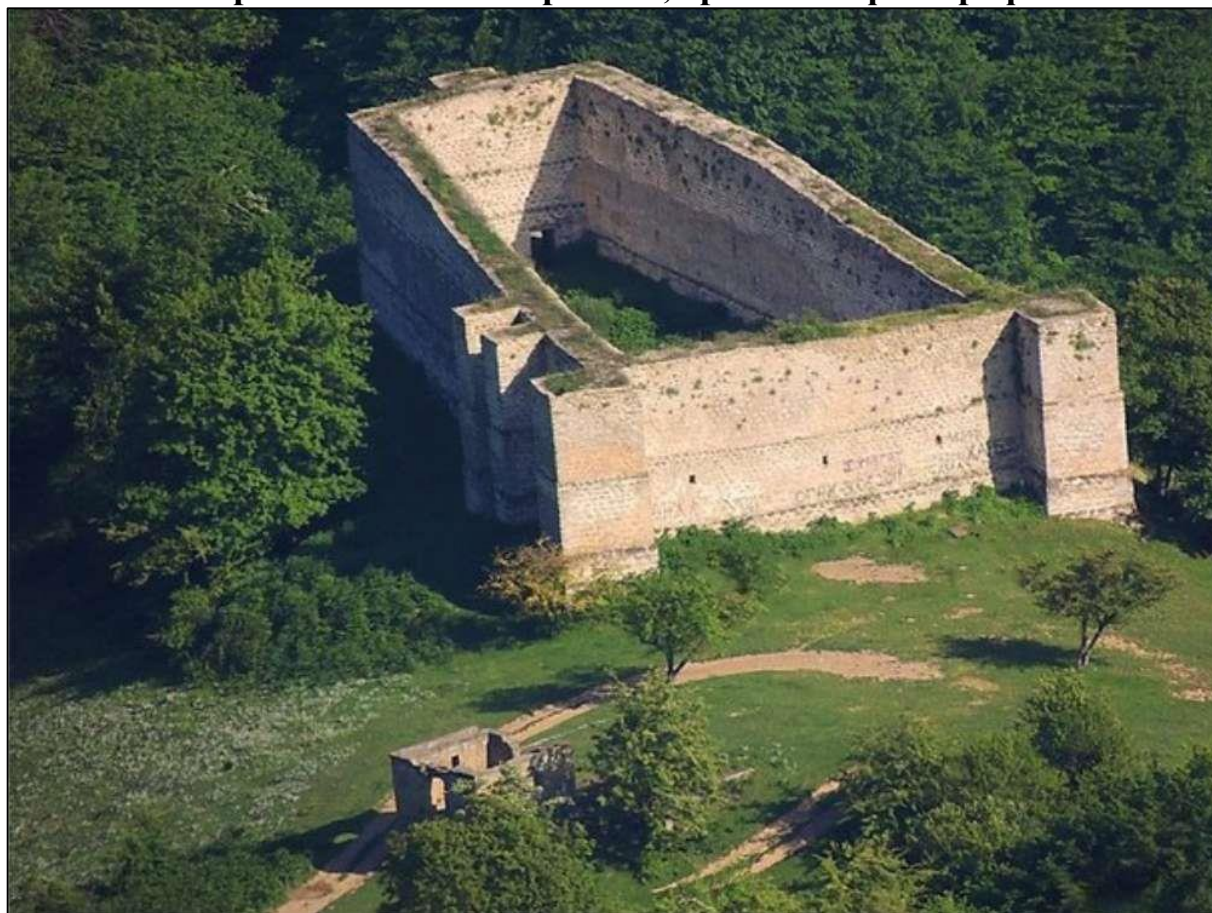
Копии исторических карт и планов, фрагментов планов различных периодов



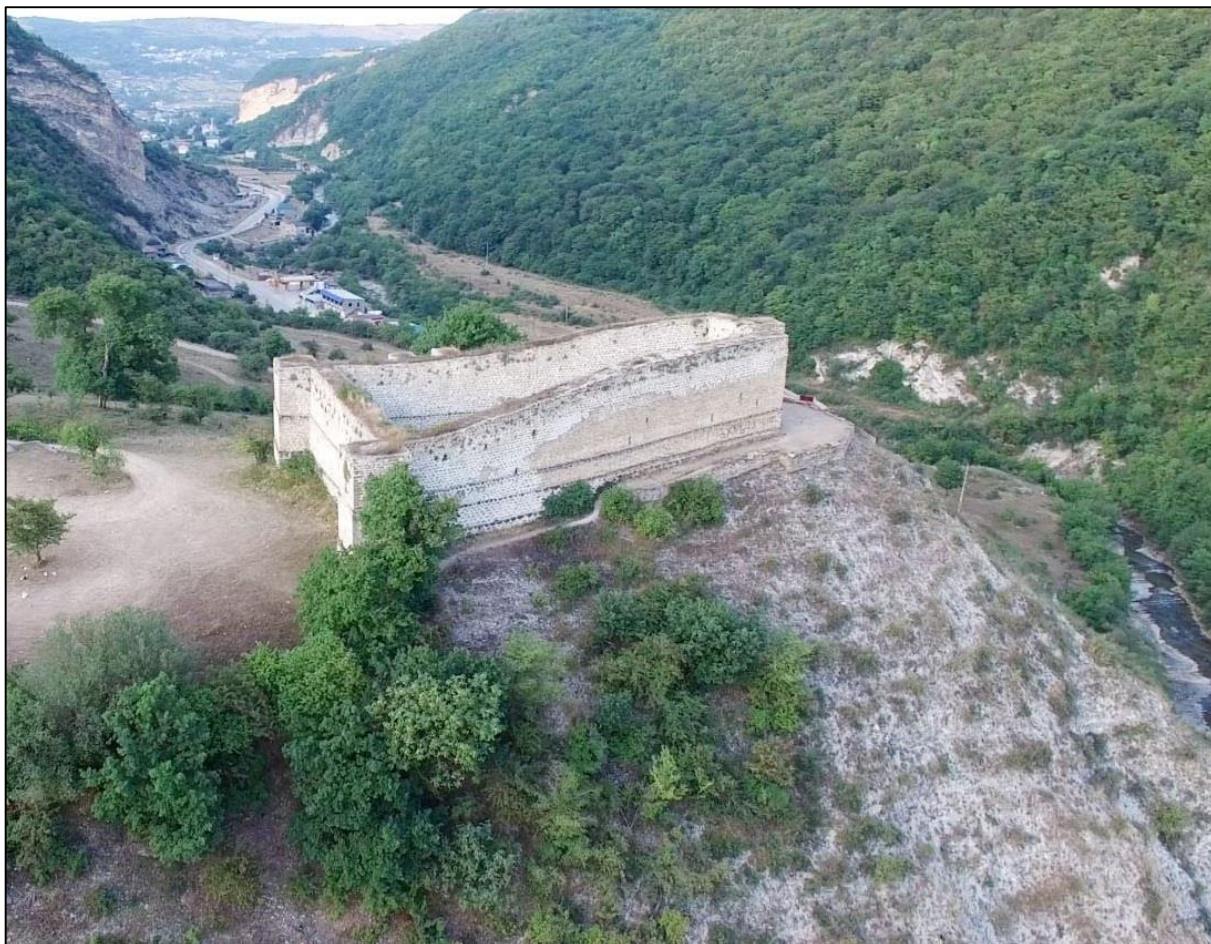
Топографическая карта Европейской России. 1991-2005 гг.

RetroMap: сайт. URL: http://www.etomesto.ru/map-atlas_topo-russia (дата обращения: 16.03.2026 г.)

Копии чертежей, иконографические и иллюстративные материалы, включающие фотокопии или копии письменных, графических и изобразительных материалов, архивных фотографий



Крепость в с. Хучни. 2010-е гг. Источник: Туристический сайт. URL: <https://briztravel.ru/>
(дата обращения: 21.05.2026 г.)



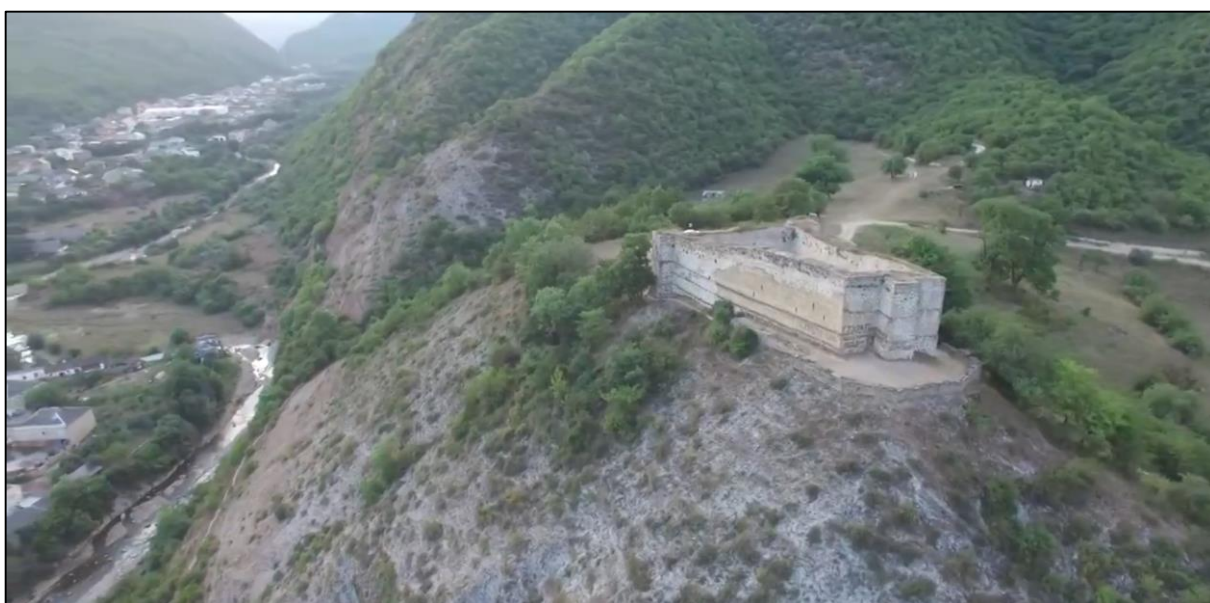
Крепость в с. Хучни. 2010-е гг. Источник: Туристический сайт. URL: <https://briztravel.ru/> (дата обращения: 21.05.2026 г.)



Крепость семи братьев и одной сестры в Табасаранском районе с.Хучни. 2015 г. Источник: Одноклассники (социальная сеть): сайт. URL: <https://ok.ru/> (дата обращения: 21.05.2026 г.)



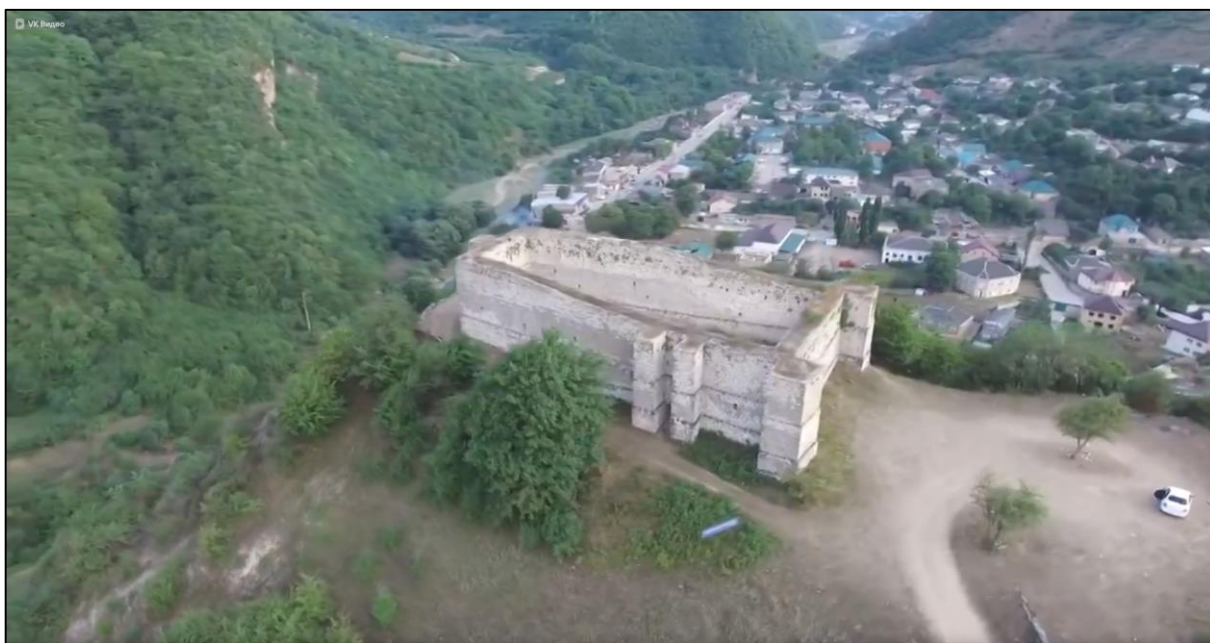
Крепость семи братьев и одной сестры в Табасаранском районе с.Хучни. 2015 г.
Источник: Одноклассники (социальная сеть): сайт. URL: <https://ok.ru/> (дата обращения: 21.05.2026 г.)



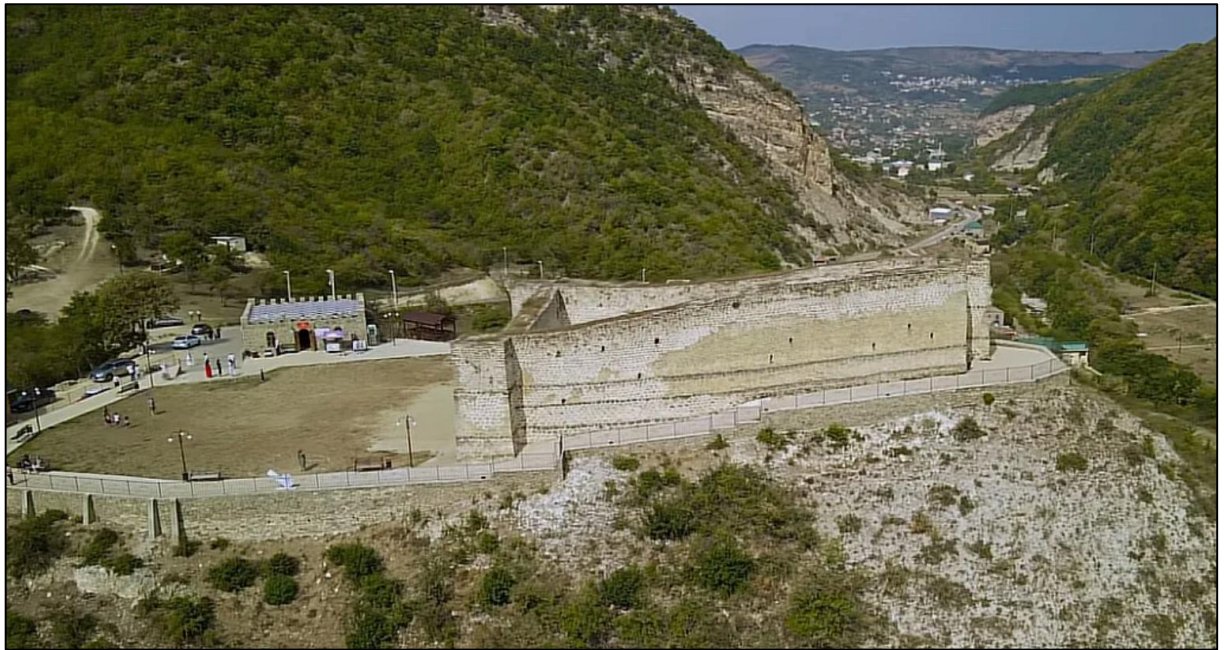
Крепость семи братьев и одной сестры в Табасаранском районе с.Хучни. 2015 г.
Источник: Одноклассники (социальная сеть): сайт. URL: <https://ok.ru/> (дата обращения: 21.05.2026 г.)



Крепость семи братьев и одной сестры в Табасаранском районе с.Хучни. 2015 г.
Источник: Одноклассники (социальная сеть): сайт. URL: <https://ok.ru/> (дата обращения: 21.05.2026 г.)



Крепость семи братьев и одной сестры в Табасаранском районе с.Хучни. 2015 г.
Источник: Одноклассники (социальная сеть): сайт. URL: <https://ok.ru/> (дата обращения: 21.05.2026 г.)



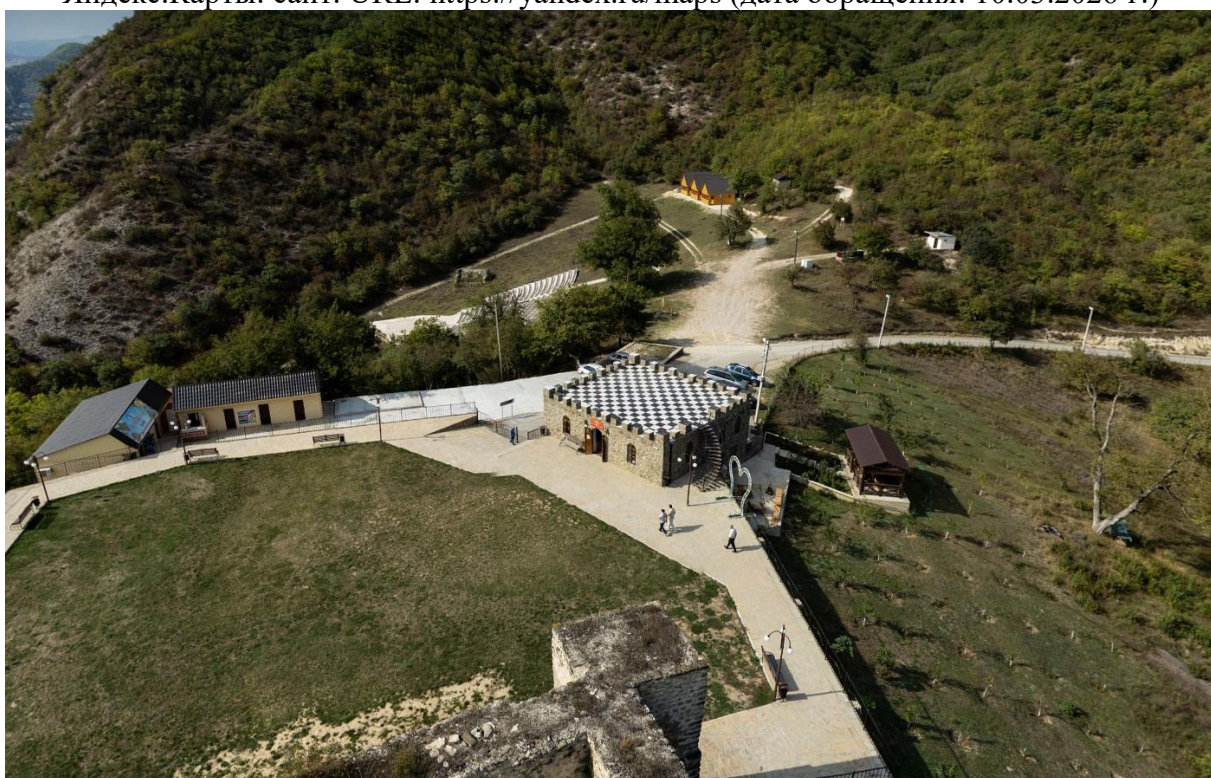
Крепость в с. Хучни. 2020-е гг. Источник: Туристический сайт. URL: <https://briztravel.ru/> (дата обращения: 21.05.2026 г.)



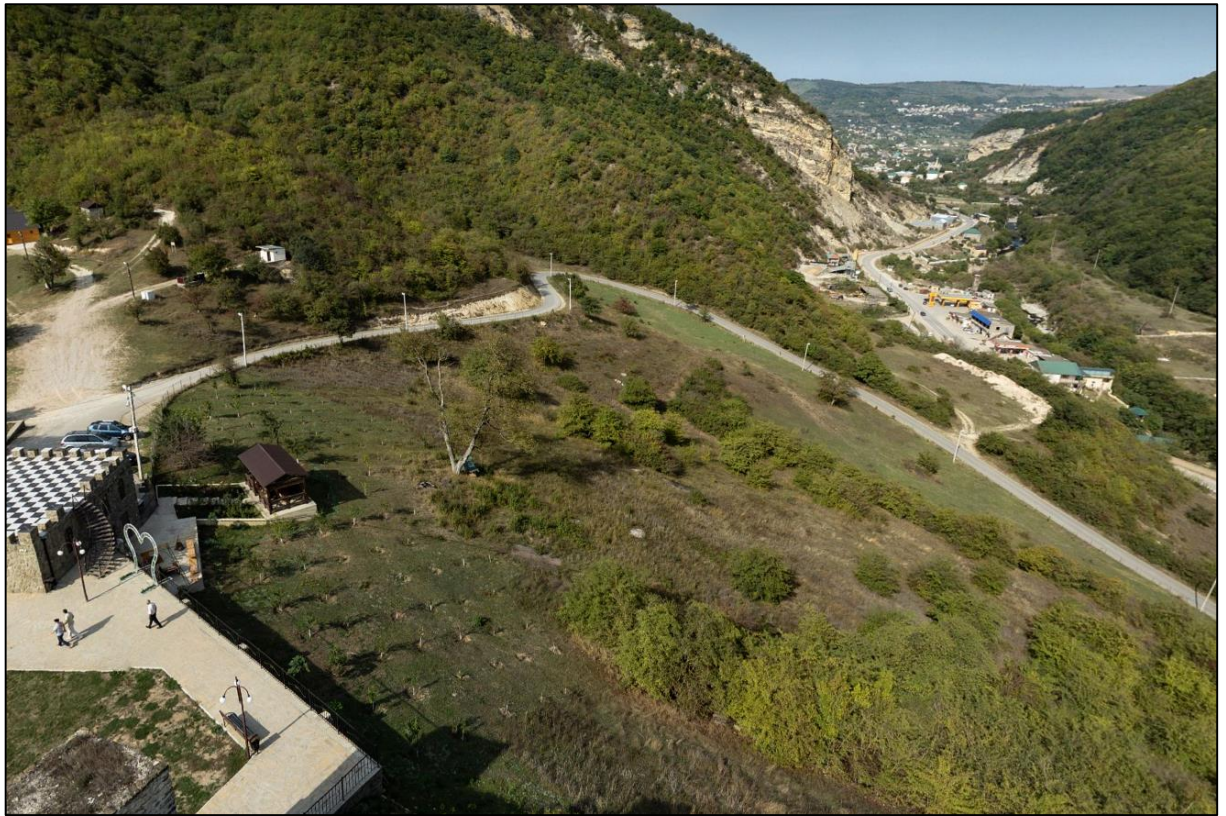
с.Хучни, территория к югу от исследуемого объекта. 2022 г. Источник: Яндекс.Карты: сайт. URL: <https://yandex.ru/maps> (дата обращения: 10.03.2026 г.)



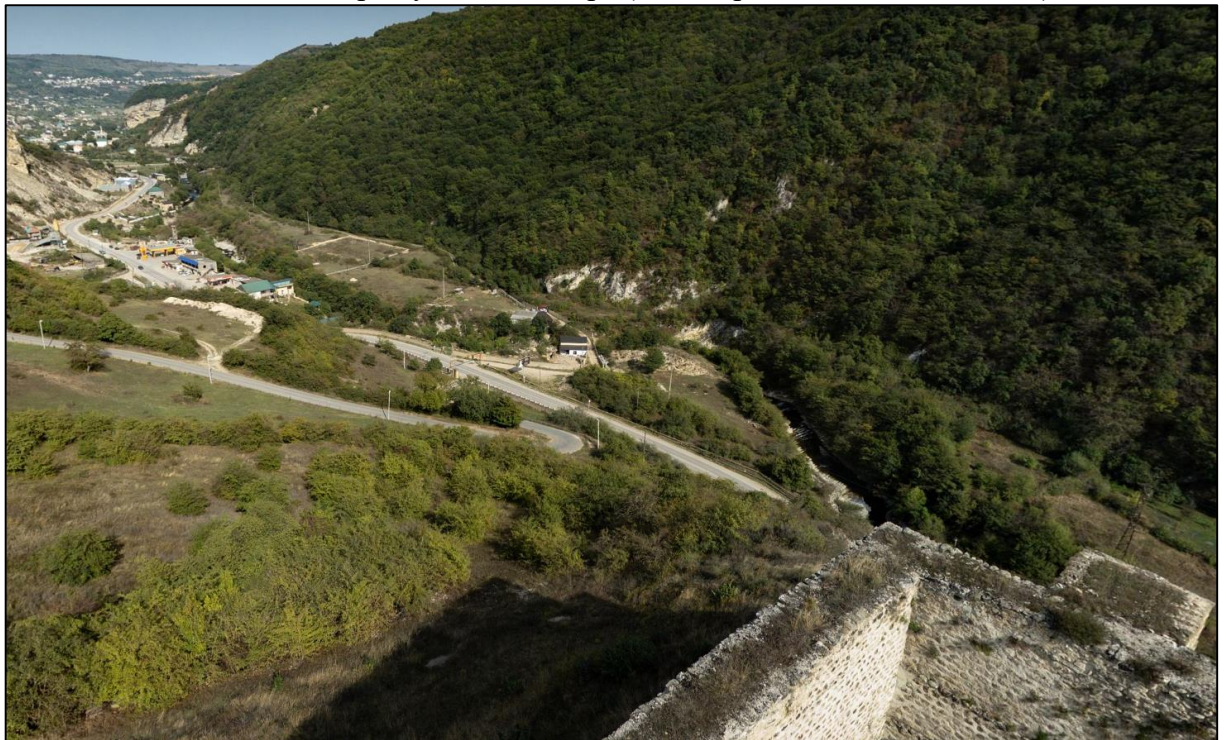
с.Хучни, территория к юго-западу и западу от исследуемого объекта. 2022 г. Источник: Яндекс.Карты: сайт. URL: <https://yandex.ru/maps> (дата обращения: 10.03.2026 г.)



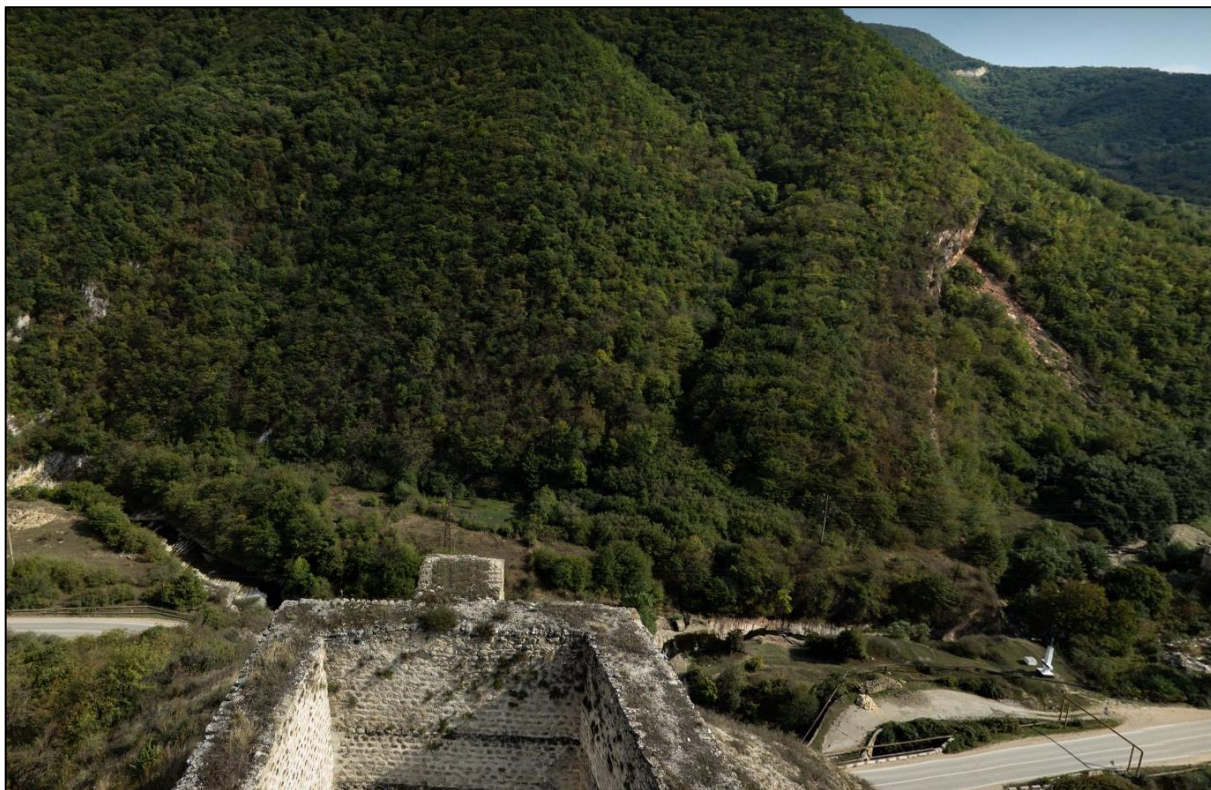
с.Хучни, территория к северо-западу и западу от исследуемого объекта. 2022 г. Источник: Яндекс.Карты: сайт. URL: <https://yandex.ru/maps> (дата обращения: 10.03.2026 г.)



с.Хучни, территория к северу от исследуемого объекта. 2022 г. Источник: Яндекс.Карты: сайт. URL: <https://yandex.ru/maps> (дата обращения: 10.03.2026 г.)



с.Хучни, территория к северо-востоку от исследуемого объекта. 2022 г. Источник: Яндекс.Карты: сайт. URL: <https://yandex.ru/maps> (дата обращения: 10.03.2026 г.)



с.Хучни, территория к востоку и юго-востоку от исследуемого объекта. 2022 г. Источник: Яндекс.Карты: сайт. URL: <https://yandex.ru/maps> (дата обращения: 10.03.2026 г.)



с.Хучни, территория к востоку и юго-востоку от исследуемого объекта. 2022 г. Источник: Яндекс.Карты: сайт. URL: <https://yandex.ru/maps> (дата обращения: 10.03.2026 г.)



с. Крепость в с. Хучни. 2023 г. Источник: Сетевое издание «Дагестанская правда»: сайт. URL: <https://dagpravda.ru/> (дата обращения: 10.03.2026 г.)



Крепость семи братьев и одной сестры в Табасаранском районе с.Хучни. 2023 г. Автор: Андрей Белавин/ТАСС. Источник: «Это Кавказ» — информационно-познавательный мультимедийный портал агентства ТАСС о российском Кавказе: сайт. URL: etokavkaz.ru (дата обращения: 21.05.2026 г.)



Крепость в с. Хучни. 2025 г. Источник: Туристический сайт. URL: <https://account.travel/>
(дата обращения: 21.05.2026 г.)



Крепость в с. Хучни. 2025 г. Источник: Туристический сайт. URL: <https://account.travel/>
(дата обращения: 21.05.2026 г.)

Список используемых источников

1. Дербент. Горная стена. Аулы Табасарана / С. О. Хан-Магомедов. Москва: Искусство, 1979.
2. Архитектура Южного Дагестана V–XIX вв. / С. О. Хан-Магомедов. — Москва, 1968.
3. Искатель — Хучнинская крепость — сведения по истории крепости, архитектурным особенностям и оборонительной системе Даг-бары.
4. Интернет ресурсы. Режим доступа:
 - Министерство культуры Российской Федерации — Единый государственный реестр объектов культурного наследия народов Российской Федерации (АИС ЕГРОКН). URL: <https://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-egrkn> (дата обращения: 06.03.2024 г.);
 - Официальный сайт администрации городского округа «Город Каспийск»: сайт. URL: <https://kaspiysk.org/> (дата обращения: 06.03.2024 г.)
 - «Память Народа»: сайт. URL: <https://pamyat-naroda.ru/> (дата обращения: 06.03.2024 г.)
 - PastVu — проект по сбору свидетельств прошлого. Взгляд на историю среды обитания человечества: сайт. URL: <https://pastvu.com> (дата обращения: 06.03.2024 г.)
 - RetroMap: сайт. URL: <https://retromap.ru> (дата обращения: 06.03.2024 г.)

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

Историко-архитектурные исследования проводятся на территории, находящейся в радиусе 300 м от объекта исследования. Данная территория включает в себя объект культурного сохранения федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, село Хучни) – являющийся памятником градостроительства и архитектуры, а также примером фортификационного зодчества.

Объект исследования расположен в северной части селения Хучни Табасаранского района Республики Дагестан. Объект культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в., занимает возвышенное положение и является одной из главных архитектурных и пространственных доминант населённого пункта. Крепость расположена на открытом участке местности, что обеспечивает её визуальную доступность из различных точек селения и прилегающих территорий.

Планировочная структура селения Хучни формировалась исторически в условиях горного рельефа и во многом подчиняясь природно-ландшафтными особенностями местности. Населённый пункт расположен в горной местности, где рельеф оказывает существенное влияние на направление улиц, размещение застройки и организацию общественных пространств. Крепость, возведенная в XVIII веке, занимает доминирующее положение в пространственной структуре территории и является важнейшим элементом исторической и архитектурной композиции населённого пункта. В течение второй половины XX века и в начале XXI века на территории селения происходило постепенное обновление застройки, связанное со строительством новых жилых домов и реконструкцией существующих строений. При этом значительных перепланировок территории в непосредственной близости от крепости не проводилось, а исторически сложившаяся структура улиц и кварталов поселения в целом сохранилась.

Исторически крепость выполняла оборонительные и административные функции и играла значительную роль в системе укреплений региона. Ее расположение на возвышенном участке местности обеспечивало контроль над окружающей территорией и формировало выразительный силуэт в панораме селения и прилегающих ландшафтов. До настоящего времени крепость сохраняет значение архитектурной и композиционной доминанты.

Застройка территории, к югу от крепости, носит преимущественно традиционный сельский характер. Она представлена малоэтажными

индивидуальными жилыми домами, хозяйственными постройками и объектами местной инфраструктуры. Основная часть застройки сформирована во второй половине XX – начале XXI века.

Современные изменения в застройке носят локальный характер и связаны с реконструкцией или строительством отдельных туристических и общественных сооружений и хозяйственных сооружений. При этом значительные градостроительные преобразования на исследуемой территории не проводились. Планировочная структура в целом сохраняет традиционные особенности, обусловленные рельефом и историческим развитием территории.

Важную роль в формировании визуального восприятия объекта культурного наследия играют природные компоненты ландшафта. Крепость воспринимается в системе открытых панорамных видов, формируемых рельефом местности и окружающей застройкой. Наличие свободных пространств и природных склонов способствует сохранению визуальных связей между крепостью и окружающей территорией.

На прилегающей территории присутствуют пешеходные связи, обеспечивающие доступ жителей и посетителей к объекту культурного наследия. Транспортная нагрузка на рассматриваемую территорию невысокая и обусловлена преимущественно местным движением. Транспортно-пешеходная ситуация на рассматриваемой территории характеризуется умеренной интенсивностью движения, обусловленной сельским характером населенного пункта. Подъезд к объекту осуществляется по местным улицам и дорогам, обеспечивающим доступ жителей и посетителей. Территория вокруг крепости используется также как пространство для кратковременного пребывания посетителей.

В то же время, на территории селения имеются объекты культурного наследия, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (см. п. 2.2.1 «Сведения об объектах культурного наследия»).

Проведенные историко-архитектурные исследования позволяют сделать вывод о значимости сохранения сложившейся пространственной среды, масштаба застройки и условий визуального восприятия объекта культурного наследия. Учитывая отсутствие утвержденных зон охраны, установление соответствующих ограничений использования земельных участков и их частей и требованиям к градостроительным регламентам является важным условием обеспечения сохранности объекта культурного наследия и его историко-ландшафтного окружения.

Данные, полученные в ходе историко-архитектурных и историко-архивных исследований, позволяют сделать следующий вывод: параметры возможного капитального строительства / реконструкции на территории, расположенной в зоне композиционно-видового влияния объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в., должны определяться исходя из приоритета сохранения историко-градостроительной среды, природного ландшафта и условий визуального восприятия объекта. Новая застройка должна учитывать сложившийся масштаб окружающей среды, особенности рельефа и не нарушать панорамное восприятие крепости как доминирующего элемента исторического ландшафта селения Хучни.

2.2.1 Сведения об объектах культурного наследия

Иные объекты культурного наследия в границах разработки настоящего Проекта (в границах проектируемых зон охраны) и активно формирующих вместе с исследуемым объектом историко-градостроительную среду отсутствуют.

Иные объекты культурного наследия находятся на значительном расстоянии от объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни). Ниже приведены сведения об объектах культурного наследия из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – ЕГРОКН):

1. Наименование объекта: «Мавзолей».

Время возникновения или дата создания объекта, даты основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) даты связанных с ним исторических событий: XVIII-XIX вв.

Местонахождение (адрес) объекта: Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни.

Категория историко-культурного значения: федерального значения.

Вид объекта: памятник градостроительства и архитектуры.

Сведения об органе государственной власти, принявшем решение об отнесении объекта к памятникам истории и культуры: Совет Министров РСФСР.

Номер и дата принятия органом государственной власти акта об отнесении объекта к памятникам истории и культуры: постановление от 04.12.1974 г. № 624 «О дополнении и частичном изменении постановления Совета Министров РСФСР от 30 августа 1960 г. п 1327 «о дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР»».

Регистрационный номер объекта в Едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: 051710961210006.



«Мавзолей», XVIII-XIX вв. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)

2. Наименование объекта: «Источник».

Время возникновения или дата создания объекта, даты основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) даты связанных с ним исторических событий: позднее средневековье.

Местонахождение (адрес) объекта: Республика Дагестан, Табасаранский район, с. Хучни, в центральной части села.

Категория историко-культурного значения: регионального значения.

Вид объекта: памятник градостроительства и архитектуры.

Сведения об органе государственной власти, принявшем решение об отнесении объекта к памятникам истории и культуры: Правительство Республики Дагестан.

Номер и дата принятия органом государственной власти акта об отнесении объекта к памятникам истории и культуры: постановление от 29.03.2000 г. № 45 «О внесении дополнений в перечень памятников истории и культуры республиканского значения, подлежащих государственной охране».

Регистрационный номер объекта в Едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: 051710960010005.



«Источник», позднее средневековье (Республика Дагестан, Табасаранский район, с. Хучни, в центральной части села)

3. Наименование объекта: «Мечеть с минаретом».

Время возникновения или дата создания объекта, даты основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) даты связанных с ним исторических событий: XIX век., 1890-1990 гг..

Местонахождение (адрес) объекта: Республика Дагестан, Табасаранский район, с. Хучни, нижний квартал.

Категория историко-культурного значения: регионального значения.

Вид объекта: памятник градостроительства и архитектуры.

Сведения об органе государственной власти, принявшем решение об отнесении объекта к памятникам истории и культуры: Правительство Республики Дагестан.

Номер и дата принятия органом государственной власти акта об отнесении объекта к памятникам истории и культуры: постановление от 29.03.2000 г. № 45 «О внесении дополнений в перечень памятников истории и культуры республиканского значения, подлежащих государственной охране».

Регистрационный номер объекта в Едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: 051710961050005.



«Мечеть с минаретом», XIX век., 1890-1990 гг. (Республика Дагестан, Табасаранский район, с. Хучни, нижний квартал)

4. Наименование объекта: «Мост».

Время возникновения или дата создания объекта, даты основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) даты связанных с ним исторических событий: начало XX века.

Местонахождение (адрес) объекта: Республика Дагестан, Табасаранский район, с. Хучни, на правой стороне дороги Хучни- Хана.

Категория историко-культурного значения: регионального значения.

Вид объекта: памятник градостроительства и архитектуры.

Сведения об органе государственной власти, принявшем решение об отнесении объекта к памятникам истории и культуры: Правительство Республики Дагестан.

Номер и дата принятия органом государственной власти акта об отнесении объекта к памятникам истории и культуры: постановление от 29.03.2000 г. № 45 «О внесении дополнений в перечень памятников истории и культуры республиканского значения, подлежащих государственной охране».

Регистрационный номер объекта в Едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: 051710961190005.



«Мост», XIX век., начало XX века (Республика Дагестан, Табасаранский район, с. Хучни, на правой стороне дороги Хучни- Хана)

5. Наименование объекта: «Памятник В.И. Ленину».

Время возникновения или дата создания объекта, даты основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) даты связанных с ним исторических событий: дата создания (возникновения) не определена.

Местонахождение (адрес) объекта: Республика Дагестан, Табасаранский район, с. Хучни.

Категория историко-культурного значения: регионального значения.

Вид объекта: памятник истории.

Сведения об органе государственной власти, принявшем решение об отнесении объекта к памятникам истории и культуры: Совет Министров Дагестанской АССР.

Номер и дата принятия органом государственной власти акта об отнесении объекта к памятникам истории и культуры: постановление от 15.08.1975 г. № 289 «О памятниках культуры, находящихся на территории Дагестанской АССР, подлежащих государственной охране».

Регистрационный номер объекта в Едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: 051710921360005.



«Памятник В.И. Ленину», дата создания (возникновения) не определена (Республика Дагестан, Табасаранский район, с. Хучни)

6. Наименование объекта: «Памятник воинам, погибшим в Великой Отечественной войне».

Время возникновения или дата создания объекта, даты основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) даты связанных с ним исторических событий: 1941-1945 гг.

Местонахождение (адрес) объекта: Республика Дагестан, Табасаранский район, с. Хучни.

Категория историко-культурного значения: регионального значения.

Вид объекта: памятник истории.

Сведения об органе государственной власти, принявшем решение об отнесении объекта к памятникам истории и культуры: Совет Министров Дагестанской АССР.

Номер и дата принятия органом государственной власти акта об отнесении объекта к памятникам истории и культуры: постановление от 15.08.1975 г. № 289 «О памятниках культуры, находящихся на территории Дагестанской АССР, подлежащих государственной охране».

Регистрационный номер объекта в Едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: 051710921380005.



«Памятник воинам, погибшим в Великой Отечественной войне», 1941-1945 гг.
(Республика Дагестан, Табасаранский район, с. Хучни)

2.2.2 Сведения об объектах археологического наследия

В границах проектирования зон охраны объекты археологического наследия отсутствуют.

В соответствии с п.8 «Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» в редакции от 27 декабря 2024 г., «объекты культурного наследия, их части (элементы), полностью скрытые в земле и (или) под водой, а также объекты археологического наследия не учитываются при определении границ зон охраны, объединенных зон охраны».

2.2.3 Сведения о выявленных объектах культурного наследия

В границах проектирования зон охраны выявленные объекты культурного наследия отсутствуют.

2.2.4 Сведения об объектах обладающих признаками объектов культурного наследия

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

2.2.5 Сведения о ценных объектах историко-градостроительной среды.

В границах проектирования зон охраны ценные объекты историко-градостроительной среды отсутствуют.

2.2.6 Сведения о диссонирующих объектах, прочих объектах.

В границах проектирования зон охраны здания, диссонирующие с характером исторической градостроительной среды, отсутствуют.

2.2.7 Сведения об установленных границах территорий объектов культурного наследия

Для объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни) утверждены границы территории объекта культурного наследия Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 03.02.2023 г. № 01/23.

Границы в соответствии с настоящим Приказом проходят:

- северная граница: от поворотной точки 1, через поворотные точки 2,3,4,5 и 6, до поворотной точки 7, проходит в северо-восточном направлении на расстоянии 84,36 м. от поворотной точки 1 до поворотной точки 7;

- восточная граница: от поворотной точки 7, через поворотные точки 8 и 9, до поворотной точки 10, проходит в юго-восточном направлении на расстоянии 17,67 м. от поворотной точки 7 до поворотной точки 10;

- южная граница: от поворотной точки 10, через поворотные точки 11,12,13 и 14, до поворотной точки 15, проходит в юго-западном направлении на расстоянии 82,94 м. от поворотной точки 10;

- западная граница: от поворотной точки 15, до поворотной точки 1, расположенной на расстоянии 33,21 м. от поворотной точки 1, проходит в северо-западном направлении. Западная граница замыкает контур.

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

Историко-градостроительная характеристика территории

Настоящим Проектом проведены историко-культурные исследования территории, сопряженной с объектом культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни).

Исследуемая территория располагается в северной части селения Хучни Табасаранского района Республики Дагестан и включает участок, непосредственно прилегающий к объекту культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. Территория исследования охватывает прилегающую жилую застройку, участки улично-дорожной сети, а также природно-ландшафтные элементы, формирующие историческую среду и визуальное восприятие объекта.

Формирование планировочной структуры селения Хучни происходило в условиях горного рельефа и было обусловлено как природно-географическими факторами, так и историческими особенностями расселения населения Табасарана. Селение возникло и развивалось как одно из значимых поселений региона, располагавшееся на важном пути, связывавшем горные и предгорные территории Южного Дагестана.

Строительство крепости в XVIII веке стало важным этапом в формировании пространственной структуры населённого пункта. Крепость выполняла оборонительные и административные функции и являлась важным укреплённым пунктом, контролировавшим прилегающие территории и пути сообщения. Размещение крепости на возвышенном участке местности было обусловлено стратегическими соображениями и обеспечивало хороший обзор окружающей территории.

Вокруг крепости постепенно формировалась жилая застройка селения. Планировочная структура складывалась естественным образом, без четко выраженной регулярной схемы, что характерно для горных населённых пунктов. Улично-дорожная сеть имеет извилистый характер, повторяющий линии рельефа и обеспечивающий связь между различными частями селения.

В течение второй половины XIX – начала XX века планировочная структура селения продолжала развиваться, однако принципиальных изменений в пространственной организации территории вокруг крепости не

происходило. Крепость сохраняла значение доминирующего архитектурного и композиционного элемента в структуре населенного пункта.

В советский период происходили определенные изменения в застройке селения, связанные с развитием социальной инфраструктуры и строительством новых жилых домов. В ряде случаев традиционная застройка заменялась более современными зданиями. Тем не менее, значительная часть уличной сети и пространственной структуры, сформировавшейся исторически, была сохранена.

Во второй половине XX века и в постсоветский период происходило постепенное обновление жилой застройки, сопровождавшееся строительством индивидуальных жилых домов из современных строительных материалов. Эти изменения затронули внутриквартальные территории, однако в целом не привели к существенному изменению исторически сложившейся планировочной структуры.

Проведенные исследования показали, что планировочная структура селения Хучни в границах исследования в целом сохранила исторически сложившийся характер. Направления основных улиц и дорог, формировавшихся с учетом природно-ландшафтных особенностей местности, в значительной степени соответствуют их историческому положению. Существенных изменений в конфигурации улично-дорожной сети в непосредственной близости от крепости не происходило.

Изменения, произошедшие на рассматриваемой территории, в большей степени связаны с постепенным обновлением и развитием жилой застройки. Территория, находящаяся в непосредственной близости от Объекта исследования, имеет преимущественно сельскую планировочную структуру с преобладанием индивидуальной малоэтажной жилой застройки. Современные здания возводились в основном во второй половине XX – начале XXI века и представлены жилыми домами и хозяйственными постройками, характерными для сельских населенных пунктов региона.

Объект исследования занимает возвышенное положение в структуре селения и является важной архитектурной и композиционной доминантой окружающего пространства. Благодаря своему расположению на возвышенности крепость формирует выразительный силуэт в панораме селения Хучни и хорошо воспринимается из различных точек населённого пункта и прилегающих территорий. Исторически крепость выполняла оборонительные и административные функции и являлась ключевым элементом пространственной организации данной части населённого пункта.

В настоящее время территория вокруг Объекта исследования имеет благоустройство и частичное озеленение. Прилегающие пространства

используются жителями и посетителями как общественные и рекреационные зоны, обеспечивающие визуальное восприятие исторического объекта и доступ к нему.

С северной и южной стороны территорию, прилегающую к крепости, формирует амфитеатр, туристические и рекреационные объекты, индивидуальная жилая застройка, расположенная с учетом особенностей рельефа местности. Жилые дома размещены в южной части, через р. Ханагчай, застройка нерегулярная, что характерно для исторически сложившейся структуры горного селения. В ряде случаев современная застройка отличается по архитектурным характеристикам от традиционной, однако ее масштаб в целом остается соразмерным окружающей среде.

Современная застройка, расположенная вблизи крепости, носит точечный характер. Однако в целом она не формирует единой дисгармоничной градостроительной структуры и не оказывает критического воздействия на восприятие объекта культурного наследия.

С юга, ниже по рельефу, вдоль бровки откоса р. Ханагчай возведен современный туристическо-рекреационный комплекс с кафе.

Севернее также расположен рекреационный комплекс – база отдыха с коттеджами. Также возведен амфитеатр. Амфитеатр у Хучнинской крепости — это новая культурная площадка, созданная как часть туристического и исторического комплекса вокруг знаменитой крепости «Семи братьев и одной сестры». Сам амфитеатр расположен на живописном холме над ущельем рядом с селом Хучни — административным центром Табасаранского района. построен в открытом формате: ступенчатые ряды для зрителей обращены к сцене на фоне горного пейзажа и крепостных стен. Его создавали не только как место для концертов. Территория возле крепости и музея сейчас активно используется именно как культурное пространство под открытым небом. Особенность площадки — сочетание современной сцены с древней архитектурой VII–VIII веков. С амфитеатра открывается вид на долину и горы Табасарана, поэтому место стало популярным у туристов и фотографов. Вечером крепость и территория подсвечиваются, из-за чего площадка выглядит особенно эффектно. Рядом с амфитеатром также находится Историко-краеведческий музей Табасаранского района, благодаря чему место стало полноценным туристическим комплексом.

Современная застройка, появившаяся в последние десятилетия, носит локальный характер и представлена преимущественно индивидуальными жилыми домами и хозяйственными постройками. В отдельных случаях новые здания отличаются по архитектурным характеристикам от традиционной

застройки, однако их масштаб остается относительно невысоким и не формирует значительных визуальных барьеров.

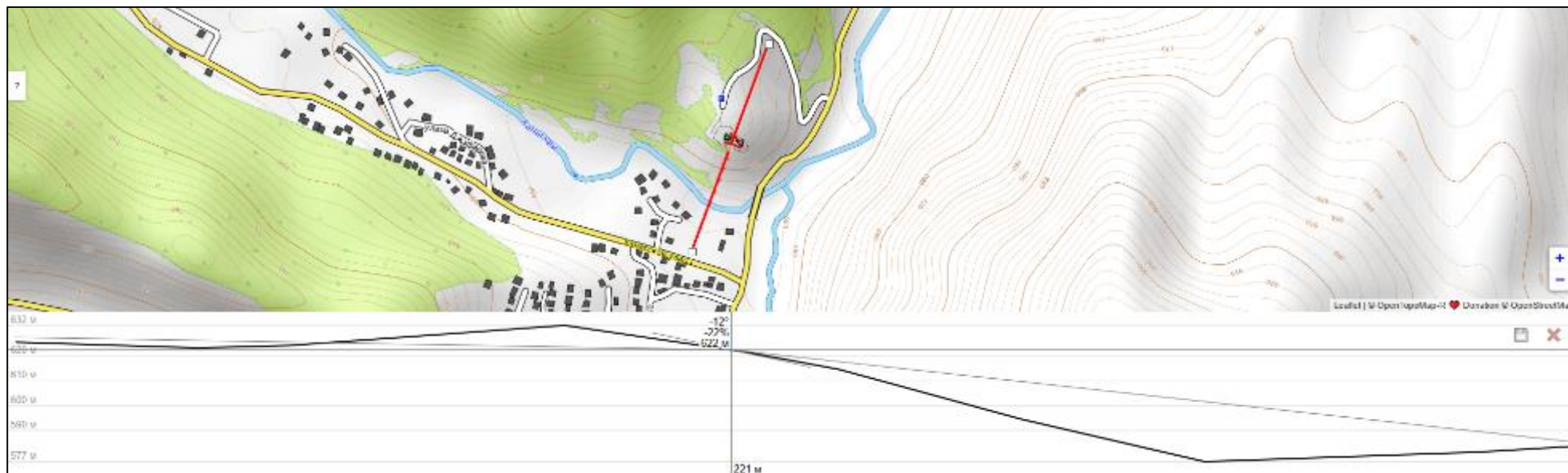
Транспортная ситуация на рассматриваемой территории характеризуется невысокой интенсивностью движения, что обусловлено сельским характером населенного пункта. Доступ к объекту культурного наследия осуществляется по существующим сельским улицам и дорогам, обеспечивающим подъезд и пешеходные связи.

В пределах исследуемой территории отсутствуют иные объекты культурного наследия, что усиливает значение крепости как основного историко-культурного и архитектурного объекта данной части селения. Объект играет важную роль в формировании исторической идентичности населенного пункта и является значимым элементом культурного ландшафта региона.

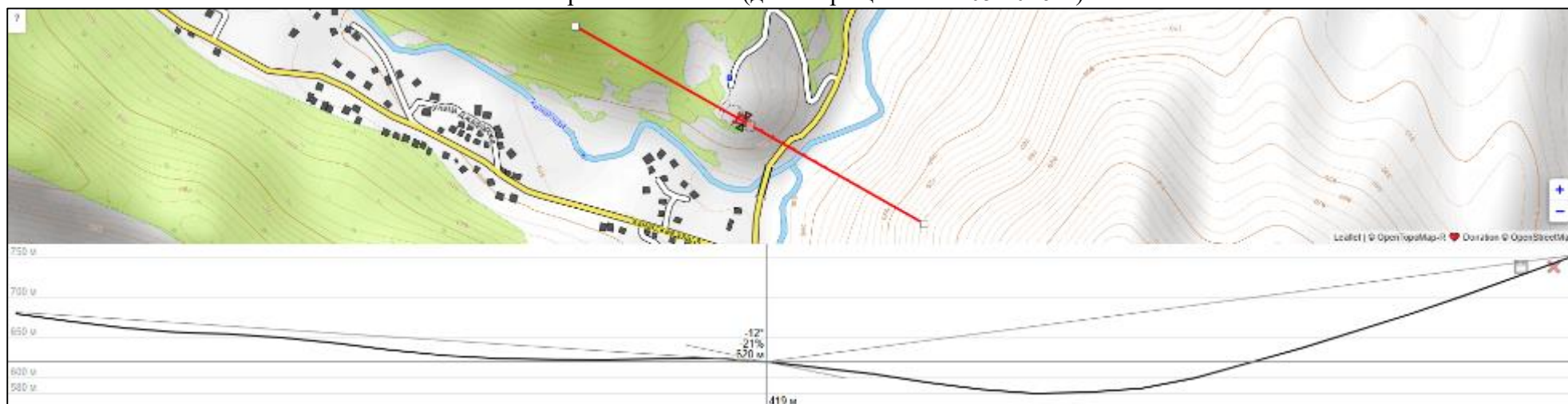
В целом можно говорить о хорошей степени сохранности исторически сложившейся планировочной структуры рассматриваемой территории при частичной утрате исторической застройки.

Историко-культурная ценность исследуемой территории заключается в том, что она сохраняет исторически сформировавшуюся пространственную структуру селения, природно-ландшафтное окружение и условия визуального восприятия объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни). Частично сохраняются элементы исторического природного ландшафта, играющие важную роль в формировании визуального восприятия крепости и исторической среды селения Хучни.

Сохранение сложившейся историко-градостроительной среды, масштаба застройки и природного ландшафта имеет важное значение для обеспечения целостного восприятия крепости как ключевого архитектурного и исторического объекта селения Хучни. В связи с этим при дальнейшем развитии территории необходимо учитывать особенности исторической планировочной структуры, характер существующей застройки и условия визуального восприятия объекта культурного наследия.

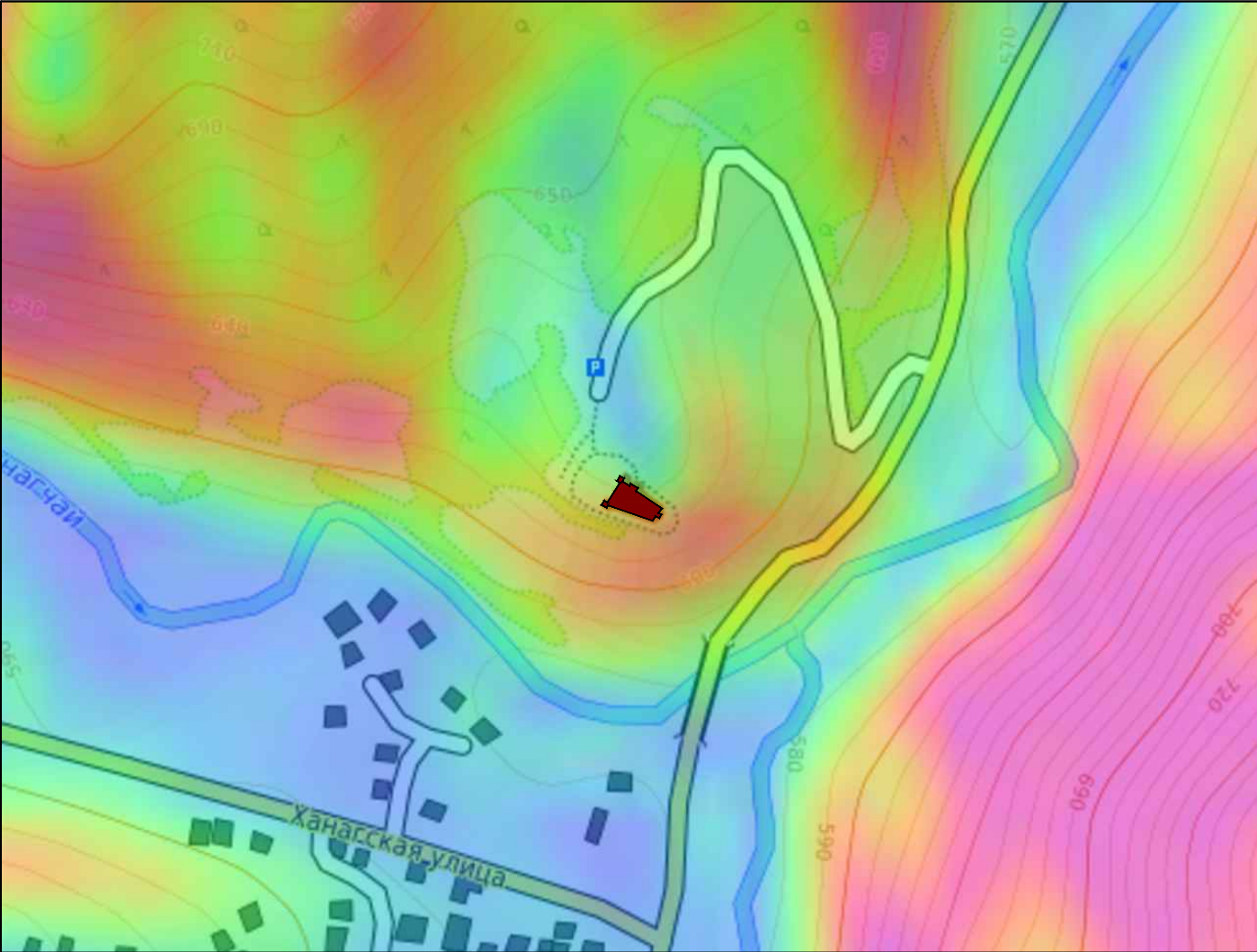
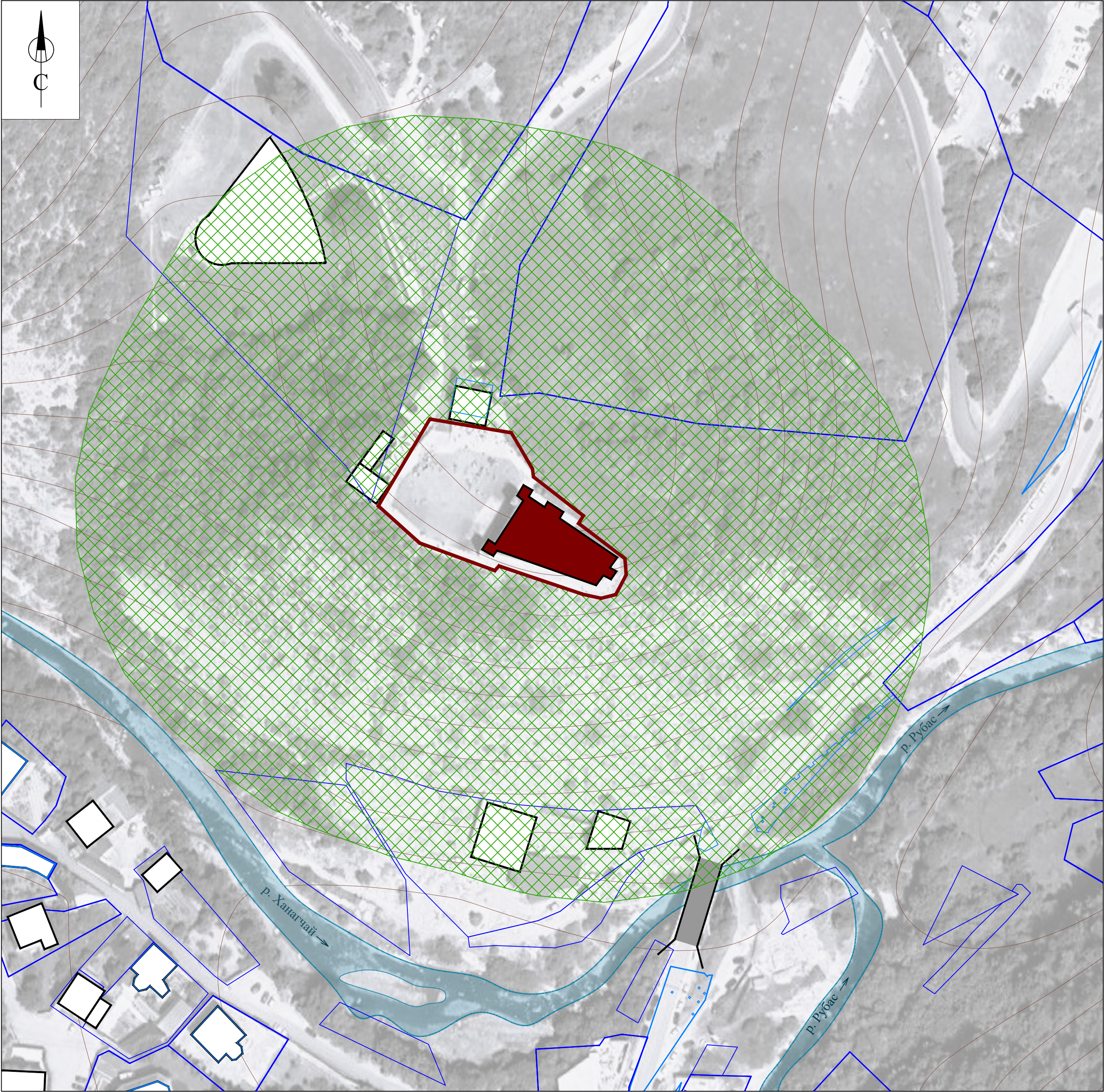


Сечение в направлении с юго-запада на северо-восток. Источник: Вот это вид! Карта высот, уклонов, видимости и красоты рельефа: сайт.
URL: <https://votetovid.ru> (дата обращения: 21.05.2026 г.)



Сечение в направлении с северо-запада на юго-восток. Источник: Вот это вид! Карта высот, уклонов, видимости и красоты рельефа: сайт.
URL: <https://votetovid.ru> (дата обращения: 21.05.2026 г.)

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



Топографическая карта России с высотами рельефа
М 1:5000

Условные обозначения:

- Объект культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)
- Объекты, нейтральные по своим объемно-пространственным характеристикам к историко-градостроительной среде; хозяйственные постройки и пристройки
- Мост
- Реки (р. Рубас, р. Ханагчай)
- Границы земельных участков, поставленных на кадастровый учет
- Границы объектов капитального строительства, поставленных на кадастровый учет
- Утвержденная граница территории объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни) (Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 03.02.2023 г. № 01/23)
- Утвержденная защитная зона объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни) (Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 03.02.2023 г. № 01-1/23)

						Контракт от 24 февраля 2026 г. № МЗ-005/2026				
						Проект зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни (регистрационный номер 051410352440006 в АИС ЕГРОКН)				
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта зон охраны	Стадия	Лист	Листов	
Научный рук.		Алафонов И.С.					П	2	4	
Разработал		Викторов В.Ю.				Историко-культурный (историко-архитектурный и историко-градостроительный) опорный план М 1:1000	ООО НИП «ЭТНОС» 			

2.4 ЛАНДШАФТНО-ВИЗУАЛЬНЫЙ АНАЛИЗ.

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

Ландшафтно-визуальным анализом определены видовые зоны и зоны наилучшего визуального восприятия объекта культурного наследия федерального значения – «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни). Данные исследования выполнены для получения исчерпывающих сведений о характере видового раскрытия Объекта исследования, его роли в историческом и природном ландшафте селения Хучни, а также композиционно-видовом влиянии на прилегающие территории.

В ходе детального анализа были выявлены основные направления визуального восприятия крепости, определена художественная ценность и соподчиненность содержащих ее видов и панорам.

Территория исследования характеризуется сложным горным рельефом с выраженными перепадами высот, крутыми склонами, террасированными участками и естественными понижениями рельефа. Объект культурного наследия расположен на возвышенном участке, имеющем естественное доминирующее положение по отношению к окружающей территории селения Хучни и долине реки Рубас.

Сложный рельеф является ключевым фактором формирования визуального восприятия объекта. Перепады высот обеспечивают широкие панорамные раскрытия крепости с удаленных и нижележащих точек восприятия, формируют выразительный силуэт объекта и определяют систему визуальных связей в структуре исторического поселения. Исторически сложившийся рельеф территории в значительной степени сохранен и представляет самостоятельную ценность как элемент исторического культурного ландшафта.

Дополнительную композиционную значимость объекту придает его визуальная взаимосвязь с природным окружением — склонами, долиной реки и системой естественных возвышенностей. Крепость воспринимается не изолированно, а как часть единой пространственной композиции, сформированной сочетанием природного рельефа и исторической архитектуры. Данный фактор имеет принципиальное значение для сохранения исторического облика территории и требует учета при разработке

ограничений использования земельных участков и их частей и градостроительных регламентов.

Исследуемая территория расположена в центральной северной селения Хучни, в пределах исторически сложившейся структуры горного поселения. Объект культурного наследия «Крепость» относится к оборонительной архитектуре XVIII века и представляет собой характерный пример фортификационного сооружения Южного Дагестана. Крепость занимает господствующее положение в пространственной структуре населенного пункта и воспринимается как основная архитектурно-композиционная доминанта окружающего ландшафта.

Застройка селения сформирована с учетом природного рельефа и имеет террасированный характер. Планировочная структура представлена системой улиц и пешеходных связей, повторяющих конфигурацию склонов. Застройка преимущественно малоэтажная, индивидуальная, расположенная уступами по рельефу, что обеспечивает сохранение визуального доминирования объекта культурного наследия.

Фоновая застройка в пределах исследуемой территории имеет подчиненное композиционное значение и в целом не нарушает условия восприятия объекта культурного наследия. При этом размещение отдельных современных объектов, диссонирующих по масштабу, объемно-пространственным характеристикам и архитектурному решению, способно оказывать негативное влияние на исторический силуэт территории и условия восприятия крепости.

Объект расположен в зоне активного визуального восприятия с основных транспортных и пешеходных направлений селения Хучни. Восприятие крепости носит преимущественно панорамный, фронтальный и угловой характер. Благодаря сложному рельефу раскрытие объекта происходит последовательно, по мере движения вдоль склонов и улиц поселения.

Наиболее устойчивые композиционные связи объекта с историко-градостроительной средой формируются со стороны основных подъездных дорог к селению, а также с нижних и противоположных склонов долины. Видимость объекта определяется рельефом местности, изгибами улиц, характером озеленения и особенностями традиционной застройки. Наиболее выразительные панорамные раскрытия формируются при подъезде к селению Хучни, а также с территорий, расположенных ниже крепости по рельефу.

Характер восприятия крепости во многом определяется сменой ракурсов при движении по территории поселения. В условиях сложного рельефа объект последовательно раскрывается в различных композиционных сценариях — от

дальних панорамных видов до локальных фрагментарных раскрытий отдельных участков стен и башенных объемов. Подобная динамика восприятия является характерной особенностью исторических горных поселений Дагестана и представляет самостоятельную историко-градостроительную ценность.

Восприятие объекта обусловлено сочетанием природного и архитектурного факторов. Последовательное раскрытие объекта происходит по мере движения вдоль уличной сети и склонов, что обусловлено сложной морфологией рельефа и террасированной структурой поселения. Наиболее полное и выразительное восприятие объекта формируется с нижних отметок рельефа, откуда крепость воспринимается как доминирующий элемент исторического ландшафта. С центральных улиц Хучни восприятие носит преимущественно угловой характер, при котором раскрываются отдельные участки крепостных стен и башенных объемов. С верхних отметок рельефа объект воспринимается в контексте природного ландшафта и окружающей исторической застройки.

С удаленных точек восприятия объект формирует исторический силуэт селения Хучни и воспринимается во взаимосвязи с природным окружением. Особую композиционную ценность представляет сочетание силуэта крепости с рельефом склонов и традиционной террасированной застройкой.

Озеленение оказывает существенное влияние на восприятие объекта. Древесно-кустарниковая растительность на склонах и в долине частично экранирует нижние участки крепостных стен, при этом сезонный характер озеленения влияет на степень визуальной доступности объекта. В летний период отдельные элементы крепости воспринимаются фрагментарно, в зимний период визуальная раскрываемость значительно увеличивается.

Основное восприятие объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни) происходит с уровней, расположенных вокруг объекта либо ниже объекта по рельефу, а также с участков уличной сети, повторяющих конфигурацию склонов. В условиях сложного горного рельефа углы восприятия существенно варьируются и в ряде точек достигают 40–60 градусов, что усиливает выразительность объемно-пространственной композиции крепости.

Видовая зона формируется в пределах селения Хучни, прилегающих склонов, долины реки Рубас и основных подъездных направлений. Основные точки восприятия связаны как с пешеходным движением внутри поселения, так и с транспортными маршрутами.

Зона наилучшего зрительного восприятия включает прилегающие склоны, историческую застройку селения и открытые пространства, обеспечивающие панорамное раскрытие объекта. Данные элементы определяют характер восприятия крепости и должны сохранять масштабную, композиционную и ландшафтную согласованность.

Говоря о характере восприятия исторической среды, следует отметить, что крепость воспринимается в неразрывной взаимосвязи с природным ландшафтом. Сложный рельеф, традиционная террасированная застройка и природное окружение формируют уникальную историко-культурную среду, в которой объект играет ключевую композиционную роль.

Дополнительным фактором, формирующим историческое восприятие объекта, является сохранение традиционного характера открытых пространств вокруг крепости. Отсутствие плотной высотной застройки в зоне визуального влияния обеспечивает сохранение исторических панорам и условий восприятия объекта в структуре природного ландшафта.

Объект культурного наследия «Крепость» является не только памятником оборонительного зодчества XVIII века, но и важнейшим элементом исторического каркаса селения Хучни. Его сохранение и развитие окружающей территории должны учитывать существующий характер рельефа, историческую морфологию застройки и необходимость поддержания визуальной целостности исторического ландшафта.

Новое строительство в пределах зоны композиционного влияния требует особого контроля, так как может повлиять на восприятие объекта, нарушить исторический силуэт поселения и исказить сложившиеся панорамные раскрытия.

С каждой точки видового раскрытия просматриваются элементы окружающего природного и историко-градостроительного ландшафта: террасированная застройка, историческая система улиц, склоны долины, озелененные участки и традиционная структура поселения. Данные точки фиксируют историческую планировочную организацию селения Хучни и визуальную взаимосвязь объекта культурного наследия с природным окружением и исторической средой.

К благоприятным факторам визуального восприятия объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни) относятся:

- доминирующее положение объекта на возвышенности;
- сохранность исторического рельефа территории;
- наличие панорамных раскрытий с различных высотных отметок;
- невысокий масштаб окружающей застройки;

- визуальная взаимосвязь объекта с природным ландшафтом.

Негативными факторами визуального восприятия являются:

- локальное размещение современных построек;
- инженерные коммуникации и воздушные линии электропередач;
- фрагментарное восприятие отдельных участков крепости вследствие сложного рельефа и плотного озеленения.

Учитывая доминирующее композиционное значение объекта культурного наследия «Крепость», XVIII в., в структуре исторического поселения Хучни, при осуществлении градостроительной деятельности в пределах зоны композиционно-видового влияния объекта необходимо обеспечение сохранности:

- исторического характера рельефа;
- условий панорамного и силуэтного восприятия объекта;
- основных видовых раскрытий и визуальных связей;
- традиционного масштабного соотношения застройки;
- исторического характера культурного ландшафта.

Любые изменения объемно-пространственных характеристик застройки, размещение объектов повышенной этажности, изменение силуэта склонов, размещение инженерных сооружений и иные градостроительные преобразования в пределах зоны композиционно-видового влияния объекта должны осуществляться с учетом необходимости сохранения условий восприятия объекта культурного наследия в исторической среде.

Сохранение существующих направлений визуального восприятия исследуемого объекта должно являться приоритетным при осуществлении любой градостроительной деятельности на территории селения Хучни. Регенерация историко-градостроительной среды должна быть сопряжена с сохранением исторического рельефа, панорамных раскрытий, традиционного характера застройки и визуальных взаимосвязей объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», с окружающим природным и историческим ландшафтом.

**ПРИЛОЖЕНИЕ: Фотофиксация точек видовых раскрытий на объект
культурного наследия и прилегающую территорию**
(Автор: Агафонова И.С. июль 2025 г. / Гаджиев Р.И. апрель 2026 г.)



**Объект культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в.
(Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)**
Т.ф. 1.1. Вид на Объект исследования, с севера.



**Объект культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в.
(Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)**
Т.ф. 1.2. Вид на Объект исследования, с севера.



**Объект культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в.
(Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)**
Т.ф. 1.3. Вид на Объект исследования, с севера.

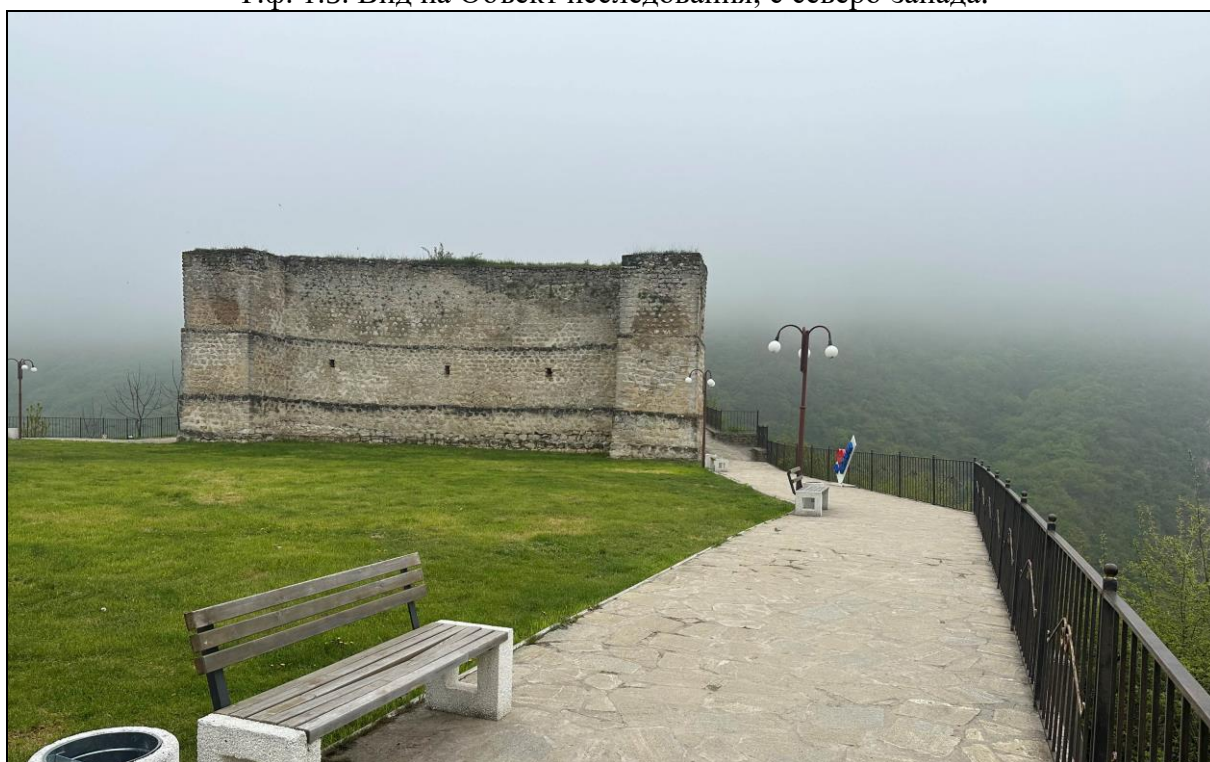


**Объект культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в.
(Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)**
Т.ф. 1.4. Вид на Объект исследования, с северо-востока.



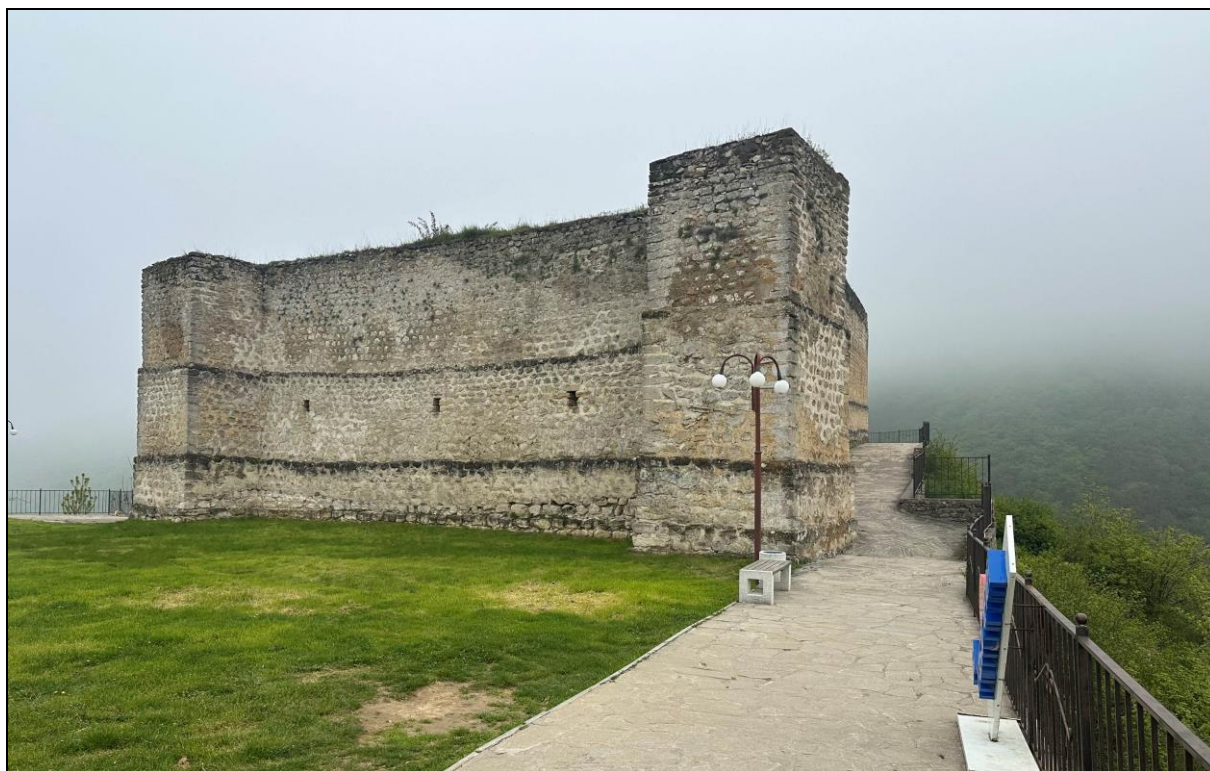
**Объект культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в.
(Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)**

Т.ф. 1.5. Вид на Объект исследования, с северо-запада.



**Объект культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в.
(Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)**

Т.ф. 1.6. Вид на Объект исследования, с северо-запада.



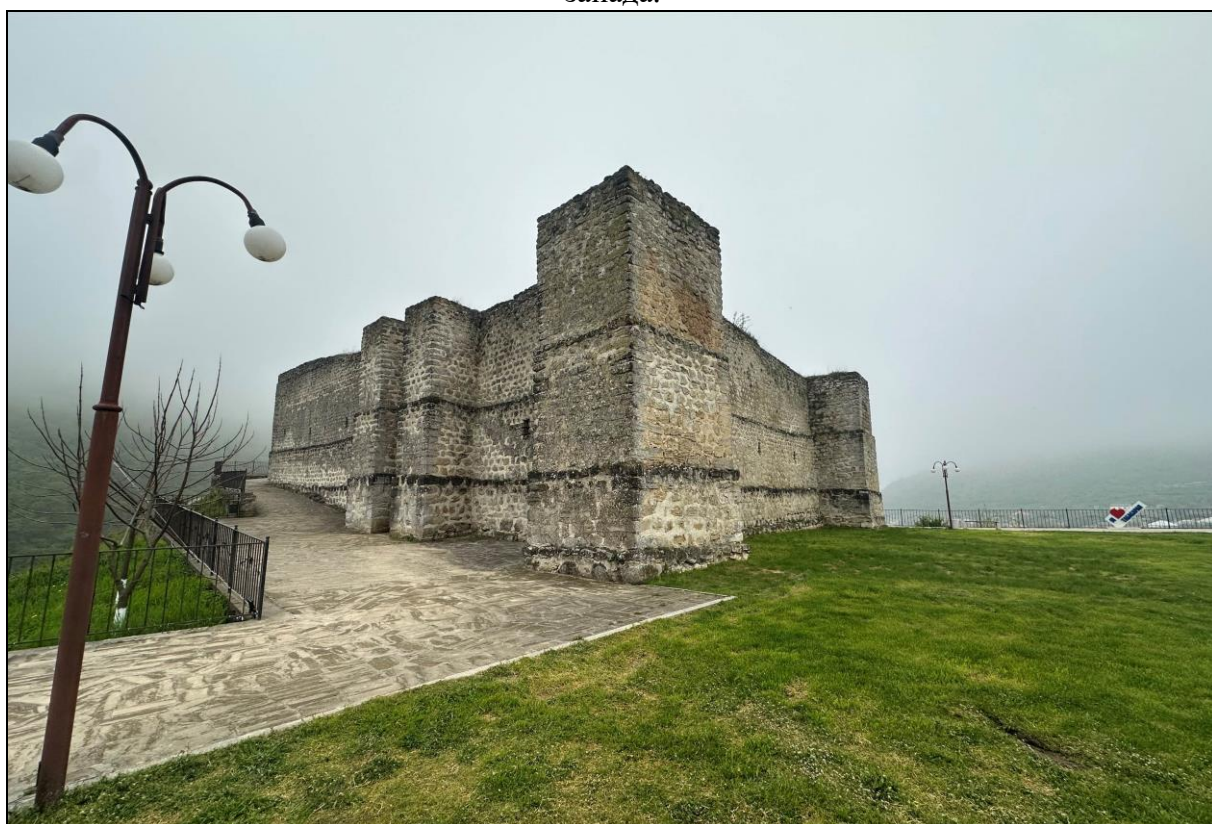
**Объект культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в.
(Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)**
Т.ф. 1.7. Вид на Объект исследования, с запада.



**Объект культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в.
(Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)**
Т.ф. 1.8. Вид на Объект исследования, вид внутрикрепостной территории, вид юго-востока.



**Объект культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в.
(Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)**
Т.ф. 1.9. Вид на Объект исследования, вид внутрикрепостной территории, вид северо-запада.



**Объект культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в.
(Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)**
Т.ф. 1.10. Вид на Объект исследования, вид внутрикрепостной территории, вид северо-востока.



**Объект культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в.
(Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)**
Т.ф. 1.11. Вид на Объект исследования, с юго-востока.



Объект культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)

Т.ф. 1.12. Панорамный вид на Объект исследования, с северо-запада.



**Объект культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в.
(Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)**
Т.ф. 1.13. Вид на Объект исследования, с севера.



**Объект культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в.
(Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)**
Т.ф. 1.14. Вид на Объект исследования, с северо-востока.



**Объект культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в.
(Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)
Т.ф. 1.16. Вид на Объект исследования, с северо-востока.**



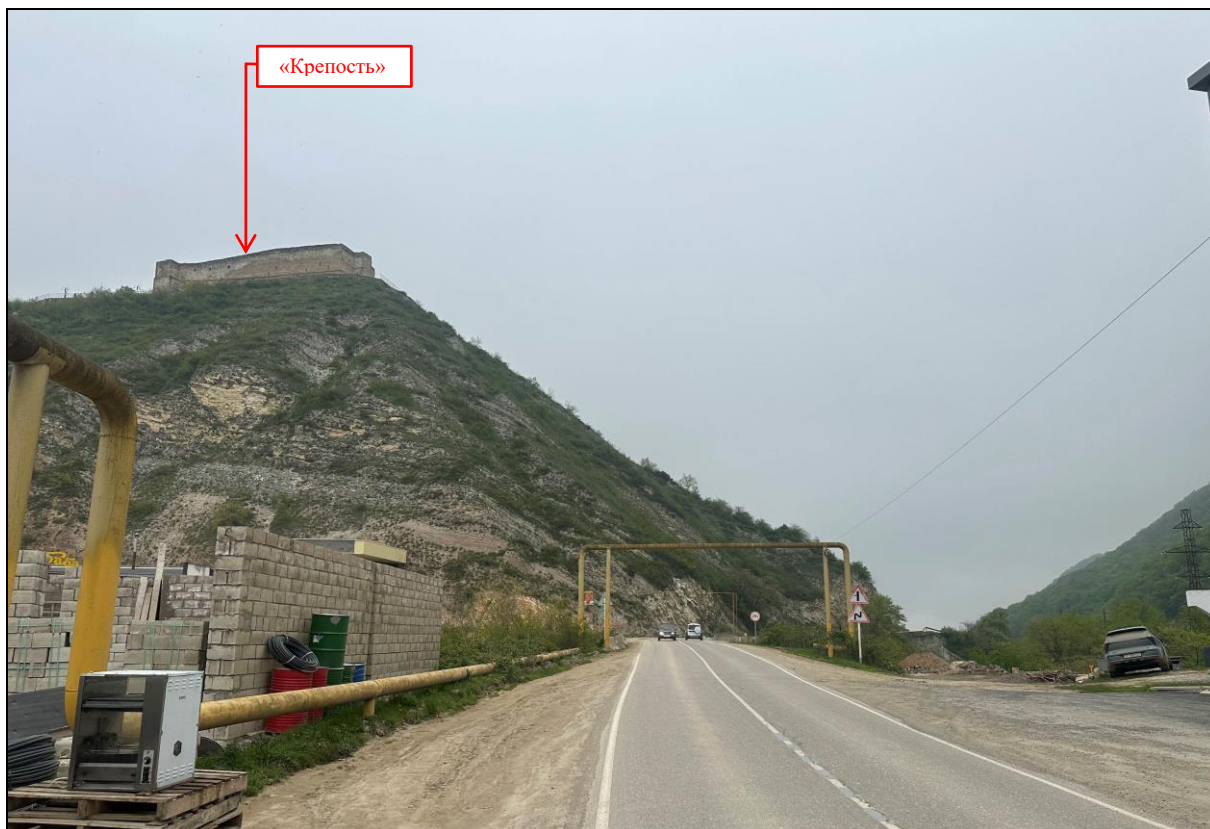
**Объект культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в.
(Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)
Т.ф. 1.16. Вид на Объект исследования, с северо-востока.**



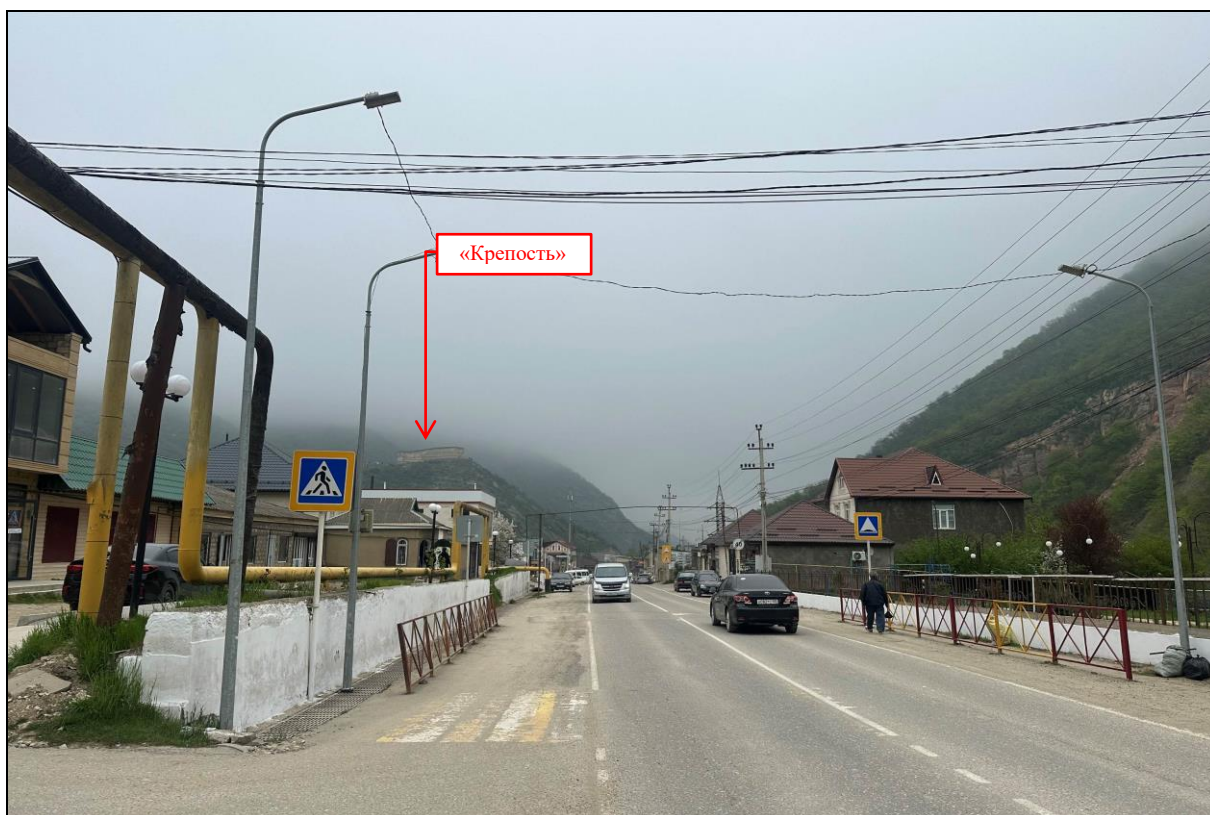
**Объект культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в.
(Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)**
Т.ф. 1.17. Вид на Объект исследования, с северо-востока.



**Объект культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в.
(Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)**
Т.ф. 1.18. Вид на Объект исследования, с юго-востока.



**Объект культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в.
(Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)**
Т.ф. 1.19. Вид на Объект исследования, с юго-востока.

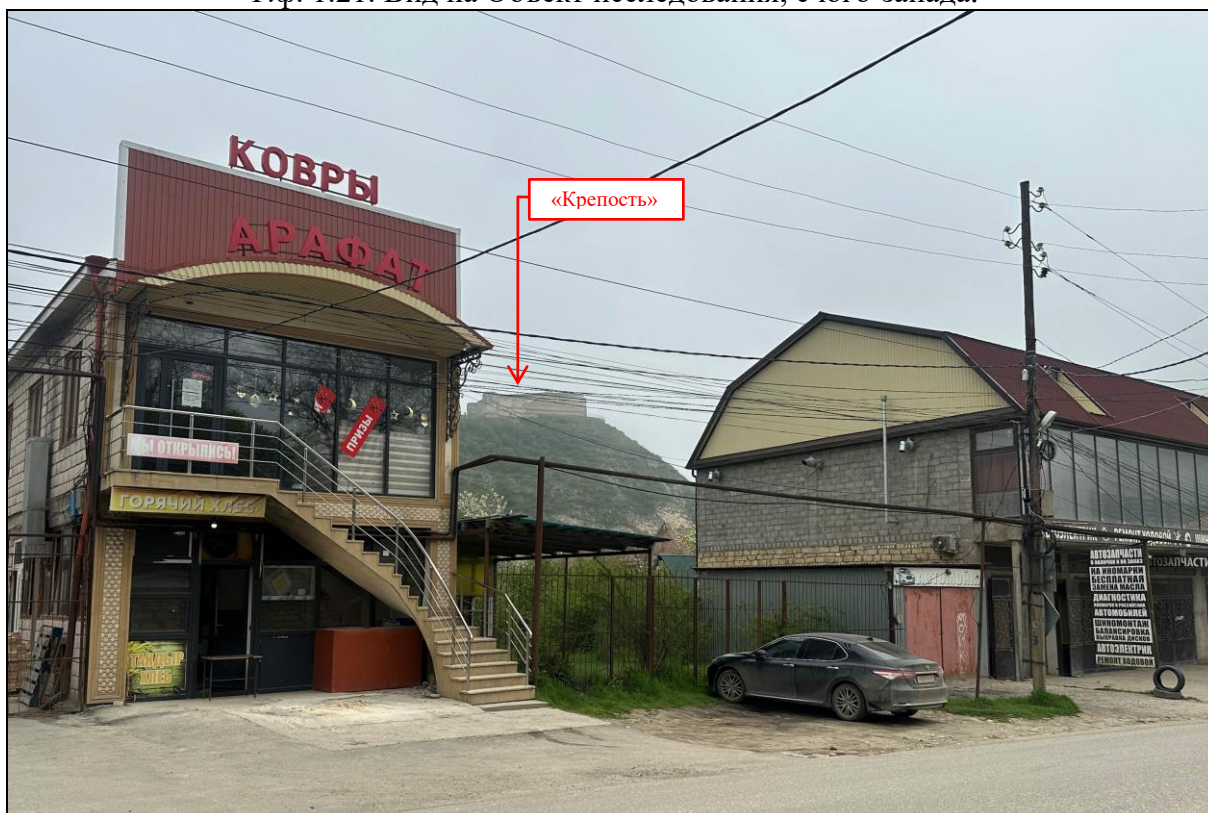


**Объект культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в.
(Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)**
Т.ф. 1.20. Вид на Объект исследования, с юга.



**Объект культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в.
(Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)**

Т.ф. 1.21. Вид на Объект исследования, с юго-запада.



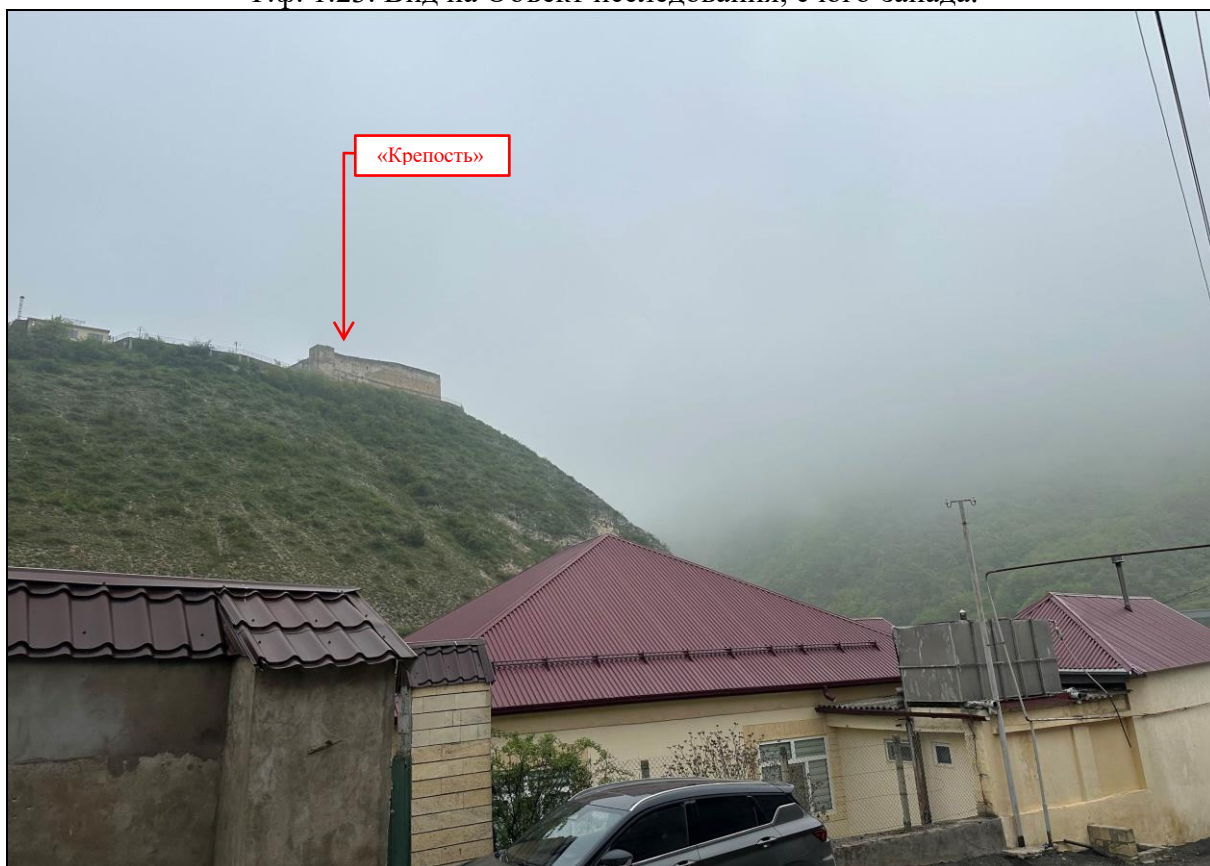
**Объект культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в.
(Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)**

Т.ф. 1.22. Вид на Объект исследования, с юго-запада.



**Объект культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в.
(Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)**

Т.ф. 1.23. Вид на Объект исследования, с юго-запада.



**Объект культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в.
(Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)**

Т.ф. 1.24. Вид на Объект исследования, с юго-запада.



**Объект культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в.
(Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)**

Т.ф. 1.25. Вид на Объект исследования, с юго-запада.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия

Т.ф. 1. Вид на градостроительную ситуацию и природный ландшафт к северу от объекта, вид с юга.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия

Т.ф. 2. Вид на градостроительную ситуацию и природный ландшафт к северу от объекта, вид с юга.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия

Т.ф. 3. Вид на градостроительную ситуацию и природный ландшафт к северу от объекта, вид с юга.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия

Т.ф. 4. Вид на градостроительную ситуацию и природный ландшафт к северо-западу от объекта, вид с запада.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия

Т.ф. 5. Вид на градостроительную ситуацию и природный ландшафт к югу и юго-западу от объекта, вид с северо-востока.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия

Т.ф. 6. Вид на градостроительную ситуацию и природный ландшафт к северо-западу от объекта, вид с востока.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия

Т.ф. 7. Вид на градостроительную ситуацию и природный ландшафт к юго-западу и западу от объекта, вид с северо-востока.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия

Т.ф. 8. Вид на градостроительную ситуацию и природный ландшафт к юго-западу и западу от объекта, вид с северо-востока.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия

Т.ф. 9. Вид на градостроительную ситуацию и природный ландшафт к северу от объекта, вид с юго-востока.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия

Т.ф. 10. Вид на градостроительную ситуацию и природный ландшафт к юго-западу и западу от объекта, вид с северо-востока.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия

Т.ф. 11. Вид на градостроительную ситуацию и природный ландшафт к юго-западу и западу от объекта, вид с северо-востока.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия

Т.ф. 12. Вид на градостроительную ситуацию и природный ландшафт к юго-западу и западу от объекта, вид с северо-востока.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия

Т.ф. 13. Вид на градостроительную ситуацию и природный ландшафт к югу от объекта, вид с севера.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия

Т.ф. 14. Вид на градостроительную ситуацию и природный ландшафт к западу от объекта, вид с востока.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия

Т.ф. 15. Вид на градостроительную ситуацию и природный ландшафт к северу от объекта, вид с юга.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия

Т.ф. 16. Вид на градостроительную ситуацию и природный ландшафт к югу от объекта, вид с севера.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия

Т.ф. 17. Вид на градостроительную ситуацию и природный ландшафт к югу от объекта, вид с севера.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия

Т.ф. 18. Вид на градостроительную ситуацию и природный ландшафт к востоку и юго-востоку от объекта, вид с северо-запада.



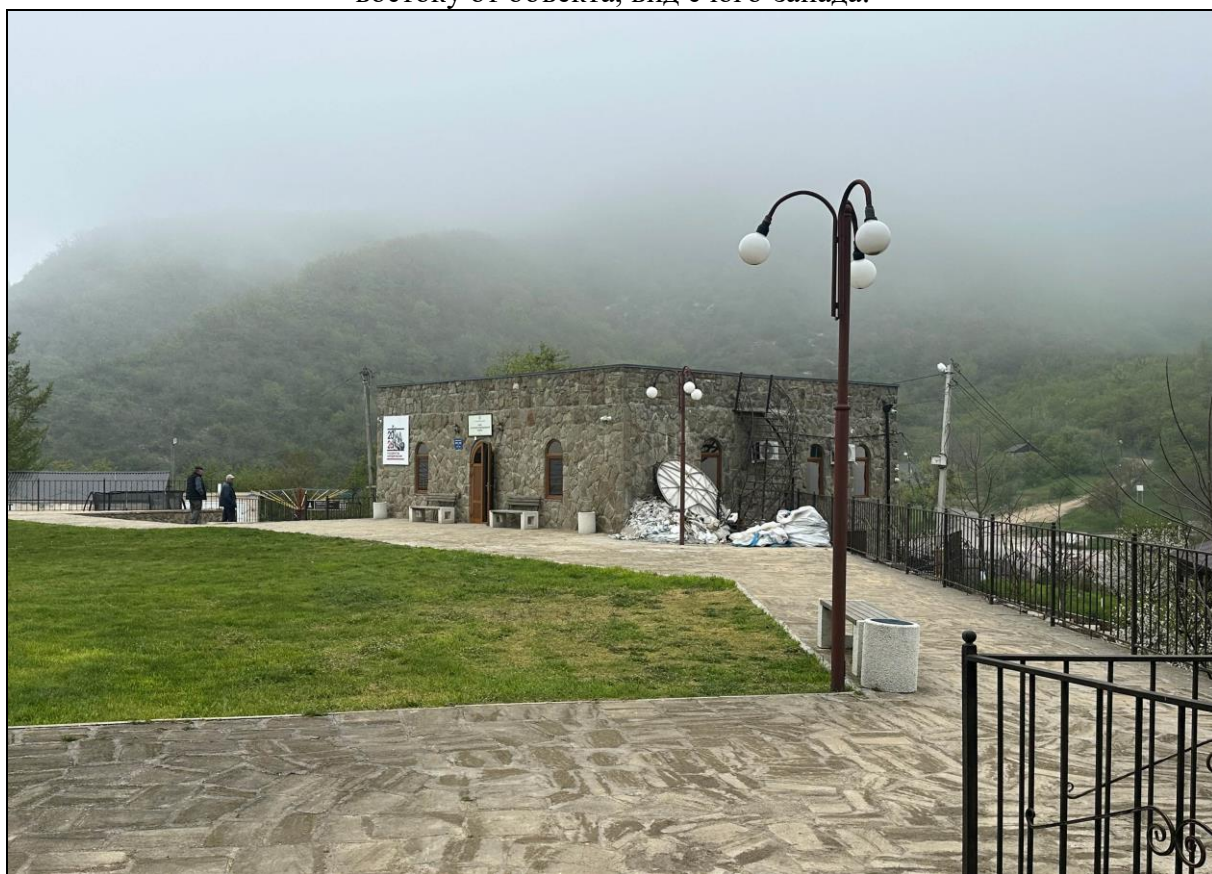
Окружение исследуемого объекта культурного наследия

Т.ф. 19. Вид на градостроительную ситуацию и природный ландшафт к северу и северо-востоку от объекта, вид с юго-запада.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия

Т.ф. 20. Вид на градостроительную ситуацию и природный ландшафт к северу и северо-востоку от объекта, вид с юго-запада.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия

Т.ф. 21. Вид на градостроительную ситуацию и природный ландшафт к северу и северо-западу от объекта, вид с юго-востока.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия

Т.ф. 22. Вид на градостроительную ситуацию и природный ландшафт к северу и северо-западу от объекта, вид с юго-востока.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия

Т.ф. 23. Вид на градостроительную ситуацию и природный ландшафт к северу и северо-западу от объекта, вид с юго-востока.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия

Т.ф. 24. Вид на градостроительную ситуацию с. Хучни, его застройку и природный ландшафт к югу от объекта, вид с севера.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия

Т.ф. 25. Вид на градостроительную ситуацию с. Хучни, его застройку и природный ландшафт (р. Ханагчай) к югу от объекта, вид с северо-востока.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия

Т.ф. 26. Вид на градостроительную ситуацию с. Хучни, застройку ул. Больничной к югу от объекта, вид с севера.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия

Т.ф. 27. Вид на градостроительную ситуацию с. Хучни, застройку ул. Больничной к югу от объекта, вид с севера.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия

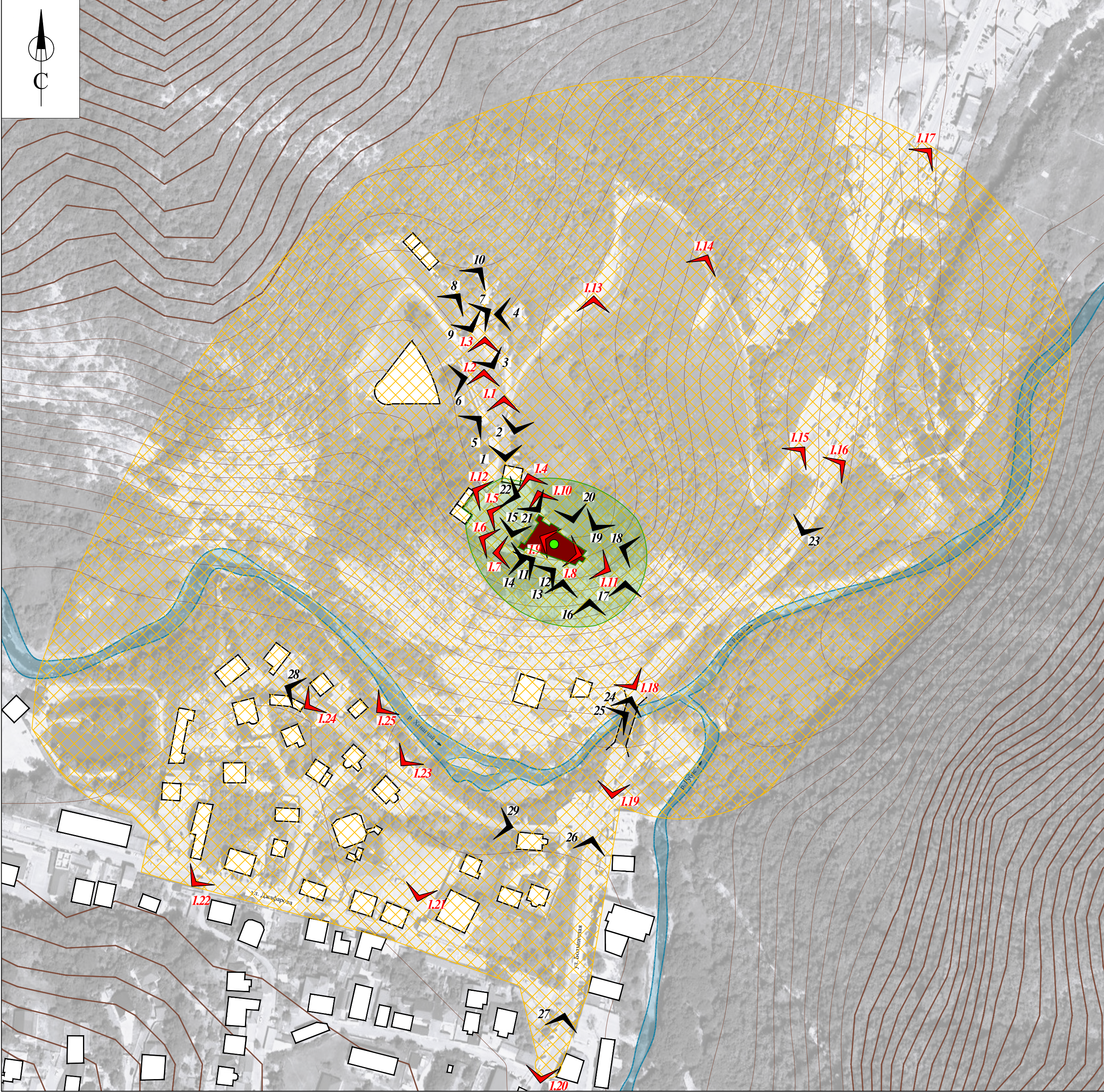
Т.ф. 28. Вид на градостроительную ситуацию с. Хучни, застройку первой улицы к югу от р. Ханагчай, к югу от объекта, вид с запада.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия

Т.ф. 29. Вид на градостроительную ситуацию с. Хучни, застройку первой улицы к югу от р. Ханагчай, к югу от объекта, вид с востока.

Схема фотофиксации. Схема ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения М 1:2000



Условные обозначения:

- Объект культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)
- Объекты, нейтральные по своим объемно-пространственным характеристикам к историко-градостроительной среде; хозяйственные постройки и пристройки
- Градостроительная и архитектурная доминанта
- Точки фотофиксации окружения исследуемого объекта культурного наследия
- Точки фотофиксации исследуемого объекта культурного наследия
- Зона наилучшего зрительного восприятия исследуемого объекта культурного наследия
- Видовая зона исследуемого объекта культурного наследия

						Контракт от 24 февраля 2026 г. № МЗ-005/2026				
						Проект зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни (регистрационный номер 051410352440006 в АИС ЕГРОКН)				
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта зон охраны	Стадия	Лист	Листов	
Научный рук.	Алафонов И.С.						П	3	4	
Разработал	Викторов В.Ю.									
						Схема фотофиксации. Схема ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения М 1:2000		ООО НИП «ЭТНОС» 		

2.5 Обоснование состава и границ зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни).

В ходе разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия была обследована прилегающая территория к объекту культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни).

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

Пунктом 5 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации определено, что разработка проектов зон охраны, объединенных зон охраны осуществляется физическими или юридическими лицами на основе материалов историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных и иных историко-культурных исследований (далее - историко-культурные исследования), натурных исследований, а также с использованием сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.

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

Положение о зонах охраны объектов культурного наследия предписывает сохранение объекта в его исторической среде, поэтому при назначении состава зон охраны исследуемого объекта, требований к ограничениям использования земельных участков, водных объектов и их частей в границах зоны охраны, требований к градостроительным регламентам в границах зоны охраны объекта культурного наследия, основной

задачей являлась идея сохранения доминирующей роли Объекта в его нынешнем градостроительном окружении, а также сохранение планировочных, объемно-пространственных и архитектурно-художественных характеристик близлежащей градоформирующей застройки в границах исследования.

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

Исследуемую территорию с позиций градостроительства и охраны объектов культурного наследия можно охарактеризовать следующим образом:

- исследуемый объект является доминантой историко-культурного ландшафта селения Хучни и играет ключевую роль в формировании его архитектурно-пространственного облика;
- местоположение объекта на возвышенном участке местности обеспечивает его визуальное восприятие с различных видовых точек населенного пункта и прилегающей территории;
- историческое градостроительное окружение объекта отсутствует, так как историческую территорию формирует природный ландшафт;
- природный рельеф местности является неотъемлемым элементом исторической среды объекта и способствует сохранению его композиционной значимости;
- диссонирующие объекты капитального строительства, оказывающие существенное негативное влияние на восприятие объекта культурного наследия, в границах исследуемой территории не выявлены;
- объект сохраняет исторически сложившуюся связь с окружающим культурным ландшафтом, включая традиционную планировочную структуру селения и систему исторических путей сообщения;
- в пределах визуального восприятия объекта отсутствуют современные высотные сооружения, оказывающие существенное негативное влияние на его композиционное и силуэтное восприятие;
- территория объекта и его ближайшее окружение обладают высоким потенциалом для развития культурно-познавательного туризма и экскурсионной деятельности;
- визуальное восприятие отдельных участков крепости частично ограничивается древесно-кустарниковой растительностью, что требует соблюдения баланса между сохранением природной среды и обеспечением раскрытия ценных видовых характеристик памятника;

– объект сохраняет историческую и архитектурную подлинность основных объемно-пространственных характеристик, что обеспечивает его высокую историко-культурную ценность и значимость в системе объектов культурного наследия Республики Дагестан и Российской Федерации;

Основываясь на результатах проведенного историко-градостроительного анализа, можно сделать вывод, что историческая среда объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, с. Хучни), в целом сохранила свои основные исторические характеристики. Природный рельеф местности и исторически сложившийся ландшафт продолжают играть важную роль в формировании композиционного восприятия крепости, обеспечивая ее доминирующее положение в структуре населенного пункта. Современные изменения градостроительной среды не привели к существенному нарушению исторического облика территории и условий визуального восприятия объекта.

Таким образом, анализ историко-градостроительного и историко-культурного значения, визуального восприятия объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, с. Хучни), анализ степени сохранности историко-градостроительной среды вокруг него и общей градостроительной ситуации исторически, визуально и планировочно связанной с исследуемым памятником, а также правовой ситуации, дает основания для проектного предложения по установлению зон охраны данного объекта культурного наследия в составе:

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

Настоящим проектом зон охраны в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде предлагается установить охрannую зону объекта культурного наследия (ОЗ), включающую территорию, непосредственно прилегающую к крепости со стороны южного склона и обеспечивающую сохранение условий ее восприятия. Границы охрannой зоны сформированы с учетом особенностей природного рельефа местности и включают склон возвышенности, на котором расположен объект культурного наследия, а также открытые пространства, непосредственно связанные с его восприятием. Указанная территория представляет собой основной бассейн видимости памятника и обеспечивает раскрытие его

архитектурно-художественных и объемно-пространственных характеристик. В пределах охранной зоны осуществляется непосредственная визуальная связь объекта культурного наследия с прилегающей территорией. Благодаря расположению крепости на возвышенном участке рельефа именно склон является главным элементом исторической среды, формирующим условия восприятия памятника с основных направлений и с территории селения Хучни. Открытые пространства склона обеспечивают возможность обзора крепости с различных направлений и позволяют воспринимать объект как доминирующий элемент исторического культурного ландшафта. В пределах территории охранной зоны устанавливаются требования к градостроительным регламентам и ограничениям использования земельных участков и их частей ограничивающие хозяйственную деятельность и запрещающие строительство, за исключением 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).

Охранная зона объекта культурного наследия ОЗ устанавливается с целью сохранения исторического окружения крепости, предотвращения размещения объектов капитального строительства, способных оказать негативное воздействие на восприятие объекта культурного наследия, а также сохранения исторически сложившихся визуальных и композиционных связей памятника с окружающим ландшафтом.

Данная зона располагается на территории, в пределах которой государственный кадастровый учет земельных участков не осуществлялся, земельные участки не образованы.

Согласно Правилам землепользования и застройки территории муниципального образования сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района Республики Дагестан, утвержденный Решением собрания депутатов муниципального образования сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района от 23.11.2020 № 08 «Об утверждении Генерального плана муниципального образования сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района Республики Дагестан» (в действ. редакции), проектные границы охранной зоны объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, с. Хучни) включают в себя территориальную зону Р-2 – зона озеленения общего пользования.

Охранная зона объекта культурного наследия граничит с южной границей территории Объекта исследования. Охранная зона объекта

культурного наследия устанавливается с целью сохранения непосредственно прилегающей к Объекту исследования территории, а также сохранения исторического склона.

В соответствии с пунктом 2 статьи 34 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ (в действующей редакции) охранный зона объекта культурного наследия - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель и земельных участков, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия, и случаев, установленных Земельным кодексом Российской Федерации.

Подпункт «а» пункта 9 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденный постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972 (в ред. Постановления Правительства России от 27 декабря 2024 г. № 1936), содержит ограничения использования земельных участков и их частей, в частности запрет на строительство, за исключением линейных объектов, если запрет на их строительство не установлен последующих пунктах, а также за исключением 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).

Настоящим проектом зон охраны предлагается установить зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1 и ЗРЗ-2) объекта культурного наследия на территории, функционально, визуально и композиционно связанные с объектом культурного наследия и обеспечивающие сохранение условий его восприятия в исторически сложившейся природно-градостроительной среде. Необходимость установления зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности обусловлена особенностями расположения объекта культурного наследия на возвышенном участке рельефа, его доминирующей ролью в структуре селения Хучни, а также наличием прилегающих территорий, включенных в систему основных и фоновых видовых раскрытий крепости. Указанные территории в различной степени участвуют в формировании визуального восприятия

объекта культурного наследия и требуют дифференцированного подхода к регулированию параметров градостроительной деятельности.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, с. Хучни) устанавливается на территории, непосредственно примыкающей к охранной зоне и включающей участки, обладающие высокой степенью визуальной и функциональной связи с объектом культурного наследия. В пределах данной зоны расположены объекты общественного назначения - музей и объект общественного питания, непосредственно связанные с развитием туристско-рекреационного потенциала территории крепости. Установление данной зоны обусловлено необходимостью сохранения целостности архитектурно-ландшафтного восприятия крепости при одновременном обеспечении допустимого развития общественных функций территории. Данная зона выполняет роль переходной территории между охранной зоной, формируя упорядоченный визуальный фон и обеспечивая включение объектов обслуживания посетителей в структуру историко-культурной среды без нарушения доминирующего значения памятника как в градостроительном, так и в архитектурном и историческом смысле.

ЗРЗ-1 включает в себя следующие земельные участки, зарегистрированные в Едином государственном реестре недвижимости под номерами:

- часть земельного участка № 05:17:000000:602 с видом разрешенного использования «Для осуществления рекреационной деятельности».

Согласно Правилам землепользования и застройки территории муниципального образования сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района Республики Дагестан, утвержденный Решением собрания депутатов муниципального образования сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района от 23.11.2020 № 08 «Об утверждении Генерального плана муниципального образования сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района Республики Дагестан» (в действ. редакции), проектные границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 объекта культурного федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, с. Хучни) включают в себя территориальную зону – Р-2 – зона озеленения общего пользования.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, с. Хучни) устанавливается на территориях со смешанной застройкой, расположенных в пределах визуального влияния объекта культурного наследия, но не участвующих непосредственно в формировании его композиционного ядра. Указанная зона включает существующую застройку селения Хучни. Установление данной зоны обусловлено необходимостью регулирования параметров нового строительства и реконструкции существующих объектов капитального строительства в целях предотвращения формирования диссонирующей застройки, способной негативно повлиять на восприятие крепости в системе дальних и средних видовых раскрытий. В пределах данной зоны особое значение приобретает обеспечение допустимых высотных, объемно-пространственных и архитектурно-стилистических характеристик застройки, формирующей визуальный фон объекта культурного наследия.

ЗРЗ-2 включает в себя следующие земельные участки, зарегистрированные в Едином государственном реестре недвижимости под номерами:

- № 05:17:000001:268 с видом разрешенного использования «Под строительство»;
- № 05:17:000001:3332 с видом разрешенного использования «для содержания и обслуживания магазина «Для ведения личного подсобного хозяйства»;
- № 05:17:000001:3269 с видом разрешенного использования «Для личного подсобного хозяйства».

Согласно Правилам землепользования и застройки территории муниципального образования сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района Республики Дагестан, утвержденный Решением собрания депутатов муниципального образования сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района от 23.11.2020 № 08 «Об утверждении Генерального плана муниципального образования сельского поселения «сельсовет Хучинский» Табасаранского района Республики Дагестан» (в действ. редакции), проектные границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 объекта культурного федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, с. Хучни) включают в себя территориальные зоны:

- Р-2 – зона озеленения общего пользования;

– Ж-1 – зона индивидуального жилищного строительства, высота зданий от уровня земли до верха плоской кровли не более 9,6 м, до конька скатной кровли не более 13,6 м, не включая шпили, башни, флагштоки.

Таким образом, установление зон ЗРЗ-1 и ЗРЗ-2 обеспечивает дифференцированный подход к регулированию градостроительной деятельности в зависимости от степени визуальной и функциональной связи территорий с объектом культурного наследия, а также направлено на сохранение композиционного доминирования крепости, ее историко-культурной ценности и условий восприятия в природно-градостроительной среде.

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

В границах зоны ЗРЗ-1 допускается возможность размещения объектов нового капитального строительства рекреационного и туристического назначения с предельно допустимой (разрешенной) высотой до максимально выступающей конструкции не более 8,00 метров от существующей отметки земли до максимально выступающих конструктивных элементов объектов капитального строительства, а также реконструкция существующих объектов капитального строительства в пределах существующих габаритов, при условии установления требований к градостроительным регламентам и ограничениям использования земельных участков и их частей, предусматривающих ограничения по масштабу, стилистике, высотности, строительным материалам и колористическим решениям, отвечающим характеристикам историко-градостроительной среды.

В границах зоны ЗРЗ-2 допускается возможность размещения объектов нового капитального строительства с предельно допустимой (разрешенной) высотой до максимально выступающей конструкции не более 12,00 м от существующей отметки земли до максимально выступающих конструктивных элементов объектов капитального строительства, а также реконструкция существующих объектов капитального строительства в пределах существующих габаритов, при условии установления требований к градостроительным регламентам и ограничениям использования земельных участков и их частей, предусматривающих ограничения по масштабу, стилистике, высотности, строительным материалам и колористическим решениям, отвечающим характеристикам историко-градостроительной среды.

Параметры установлены на основании проведенного ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения и сложившейся историко-градостроительной среды: в непосредственной близости Объекта исследования расположена застройка советского типа возведенная в тот же период, что и Объект исследования, которые во взаимодействии друг с другом формируют аутентичное историческое пространство, тем самым сохраняя и определяя значимое положение памятника в исторической среде города. Кроме этого, наличие новой застройки, определенной настоящим Проектом, подразумевает освоение территорий без учета сохранения исторической среды Объекта исследования, следствием чего является установление настоящим Проектом зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

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

Аннотация.

Графическое описание местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия, перечня координат характерных точек в системе координат, установленной для ведения ЕГРН, подготовлено ИП Вижинец Е.С., действующей на основании лицензии Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии Л036-00116-52/00129841 от 26.12.2017 (действующей в соответствии с подтверждением соответствия лицензионным требованиям Росреестра от 26.09.2023 г. № 13-16204-/23), на основании заключенного договора от 09.01.2025 №5.

Состав зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, с. Хучни) определен следующий образом:

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

3.1 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

3.1.1 Описание прохождения границ охранной зоны объекта культурного наследия ОЗ

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ

Охранная зона объекта культурного наследия ОЗ

(Республика Дагестан, с. Хучни)

Раздел 1

Сведения об объекте		
№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик
1	2	3
1	Местоположение объекта	Республика Дагестан, г. Хучни
2	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (Р+/- Дельта Р)	23593 м2 ± 53.76 м2
3	Иные характеристики объекта	-

Раздел 2

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат МСК-05					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	105590,87	388221,81	Картометрический метод	0.10	-
2	105554,40	388262,48	Картометрический метод	0.10	-
3	105527,51	388339,14	Картометрический метод	0.10	-
4	105521,96	388354,57	Картометрический метод	0.10	-
5	105509,78	388368,14	Картометрический метод	0.10	-
6	105500,69	388392,89	Картометрический метод	0.10	-
7	105502,22	388394,26	Картометрический метод	0.10	-
8	105492,88	388421,86	Картометрический метод	0.10	-
9	105491,58	388427,85	Картометрический метод	0.10	-

1	2	3	4	5	6
10	105492,80	388432,66	Картометрический метод	0.10	-
11	105499,28	388436,10	Картометрический метод	0.10	-
12	105498,55	388456,72	Картометрический метод	0.10	-
13	105480,21	388520,01	Картометрический метод	0.10	-
14	105468,55	388503,97	Картометрический метод	0.10	-
15	105418,59	388462,23	Картометрический метод	0.10	-
16	105423,46	388459,00	Картометрический метод	0.10	-
17	105421,68	388423,49	Картометрический метод	0.10	-
18	105423,76	388400,09	Картометрический метод	0.10	-
19	105428,20	388374,61	Картометрический метод	0.10	-
20	105432,94	388360,39	Картометрический метод	0.10	-
21	105437,28	388343,99	Картометрический метод	0.10	-
22	105435,08	388301,00	Картометрический метод	0.10	-
23	105482,02	388250,66	Картометрический метод	0.10	-
24	105511,78	388199,87	Картометрический метод	0.10	-
1	105590,87	388221,81	Картометрический метод	0.10	-

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

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

Прохождение границы		Описание прохождения границы		
от точки	до точки			
		Направление	Протяженность, м	Дирекционный угол
1	2	3	4	5
1	2	в юго-восточном	54.62	131° 53' 14"
2	3	в юго-восточном	81.24	109° 19' 40"
3	4	в юго-восточном	16.04	109° 47' 5"
4	5	в юго-восточном	18.23	131° 54' 37"

1	2	3	4	5
5	6	в юго-восточном	26.37	110° 10' 1"
6	7	в северо-восточном	02.04	41° 50' 31"
7	8	в юго-восточном	29.14	108° 41' 46"
8	9	в юго-восточном	06.13	102° 14' 42"
9	10	в северо-восточном	04.96	75° 46' 4"
10	11	в северо-восточном	07.34	27° 57' 44"
11	12	в юго-восточном	20.63	92° 1' 28"
12	13	в юго-восточном	65.89	106° 9' 38"
13	14	в юго-западном	19.84	233° 58' 58"
14	15	в юго-западном	65.10	219° 52' 37"
15	16	в северо-западном	05.84	326° 26' 45"
16	17	в юго-западном	35.55	267° 7' 49"
17	18	в северо-западном	23.49	275° 4' 47"
18	19	в северо-западном	25.86	279° 53' 5"
19	20	в северо-западном	14.99	288° 26' 6"
20	21	в северо-западном	16.96	284° 49' 21"
21	22	в юго-западном	43.05	267° 4' 14"
22	23	в северо-западном	68.83	312° 59' 45"
23	24	в северо-западном	58.86	300° 22' 24"
24	1	в северо-восточном	82.07	15° 30' 22"

3.1.2 Описание прохождения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ЗРЗ-1

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ

Охранная зона объекта культурного наследия ЗРЗ-1

(Республика Дагестан, с. Хучни)

Раздел 1

Сведения об объекте		
№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик
1	2	3
1	Местоположение объекта	Республика Дагестан, с. Хучни
2	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (Р+/- Дельта Р)	2869 м2 ± 18,74 м2
3	Иные характеристики объекта	-

Раздел 2

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат МСК-05					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	105626,18	388357,99	Картометрический метод	0.10	-
2	105616,59	388381,64	Картометрический метод	0.10	-
3	105601,13	388401,15	Картометрический метод	0.10	-
4	105558,00	388394,63	Картометрический метод	0.10	-
5	105545,98	388398,35	Картометрический метод	0.10	-
6	105550,50	388371,56	Картометрический метод	0.10	-
7	105521,96	388354,57	Картометрический метод	0.10	-
8	105527,51	388339,14	Картометрический метод	0.10	-
9	105555,97	388362,44	Картометрический метод	0.10	-
10	105574,82	388368,41	Картометрический метод	0.10	-
11	105614,92	388353,52	Картометрический метод	0.10	-

1	2	3	4	5	6
1	105626,18	388357,99	Картометрический метод	0.10	-
3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
-	-	-	-	-	-

Прохождение границы		Описание прохождения границы		
от точки	до точки			
		Направление	Протяженность, м	Дирекционный угол
1	2	3	4	5
1	2	в юго-восточном	25.52	112° 4' 59"
2	3	в юго-восточном	24.89	128° 23' 38"
3	4	в юго-западном	43.62	188° 35' 47"
4	5	в юго-восточном	12.58	162° 48' 13"
5	6	в северо-западном	27.17	279° 34' 36"
6	7	в юго-западном	33.21	210° 45' 56"
7	8	в северо-западном	16.04	289° 47' 5"
8	9	в северо-восточном	36.79	39° 18' 31"
9	10	в северо-восточном	19.77	17° 34' 23"
10	11	в северо-западном	42.77	339° 37' 39"
11	1	в северо-восточном	12.12	21° 38' 35"

3.1.3 Описание прохождения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ЗРЗ-2

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ

Охранная зона объекта культурного наследия ЗРЗ-2

(Республика Дагестан, с. Хучни)

Раздел 1

Сведения об объекте		
№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик
1	2	3
1	Местоположение объекта	Республика Дагестан, с. Хучни
2	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (Р+/- Дельта Р)	6782 м2 ± 28,82 м2
3	Иные характеристики объекта	-

Раздел 2

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат МСК-05					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	105435,08	388301,00	Картометрический метод	0.10	-
2	105437,28	388343,99	Картометрический метод	0.10	-
3	105432,94	388360,39	Картометрический метод	0.10	-
4	105428,20	388374,61	Картометрический метод	0.10	-
5	105423,76	388400,09	Картометрический метод	0.10	-
6	105421,68	388423,49	Картометрический метод	0.10	-
7	105423,46	388459,00	Картометрический метод	0.10	-
8	105418,59	388462,23	Картометрический метод	0.10	-
9	105415,54	388460,88	Картометрический метод	0.10	-
10	105391,59	388442,05	Картометрический метод	0.10	-
11	105367,14	388419,45	Картометрический метод	0.10	-

1	2	3	4	5	6
12	105363,65	388408,82	Картометрический метод	0.10	-
13	105364,03	388399,16	Картометрический метод	0.10	-
14	105368,87	388388,63	Картометрический метод	0.10	-
15	105374,08	388365,00	Картометрический метод	0.10	-
16	105401,86	388325,16	Картометрический метод	0.10	-
1	105435,08	388301,00	Картометрический метод	0.10	-
3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
-	-	-	-	-	-

Прохождение границы		Описание прохождения границы		
от точки	до точки			
		Направление	Протяженность, м	Дирекционный угол
1	2	3	4	5
1	2	в северо-восточном	43.05	87° 4' 14"
2	3	в юго-восточном	16.96	104° 49' 21"
3	4	в юго-восточном	14.99	108° 26' 6"
4	5	в юго-восточном	25.86	99° 53' 5"
5	6	в юго-восточном	23.49	95° 4' 47"
6	7	в северо-восточном	35.55	87° 7' 49"
7	8	в юго-восточном	05.84	146° 26' 45"
8	9	в юго-западном	03.34	203° 52' 31"
9	10	в юго-западном	30.47	218° 10' 48"
10	11	в юго-западном	33.29	222° 44' 30"
11	12	в юго-западном	11.19	251° 49' 29"
12	13	в северо-западном	09.67	272° 12' 39"
13	14	в северо-западном	11.59	294° 44' 13"
14	15	в северо-западном	24.02	282° 25' 19"
15	16	в северо-западном	48.57	304° 53' 16"
16	1	в северо-западном	41.08	323° 58' 21"

3.1.4 Описание прохождения границ зоны охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия ЗОПЛ

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ

Зона охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия ЗОПЛ
(Республика Дагестан, с. Хучни)

Раздел 1

Сведения об объекте		
№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик
1	2	3
1	Местоположение объекта	Республика Дагестан, с. Хучни
2	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (Р+/- Дельта Р)	67037 м ² ± 90,62 м ²
3	Иные характеристики объекта	-

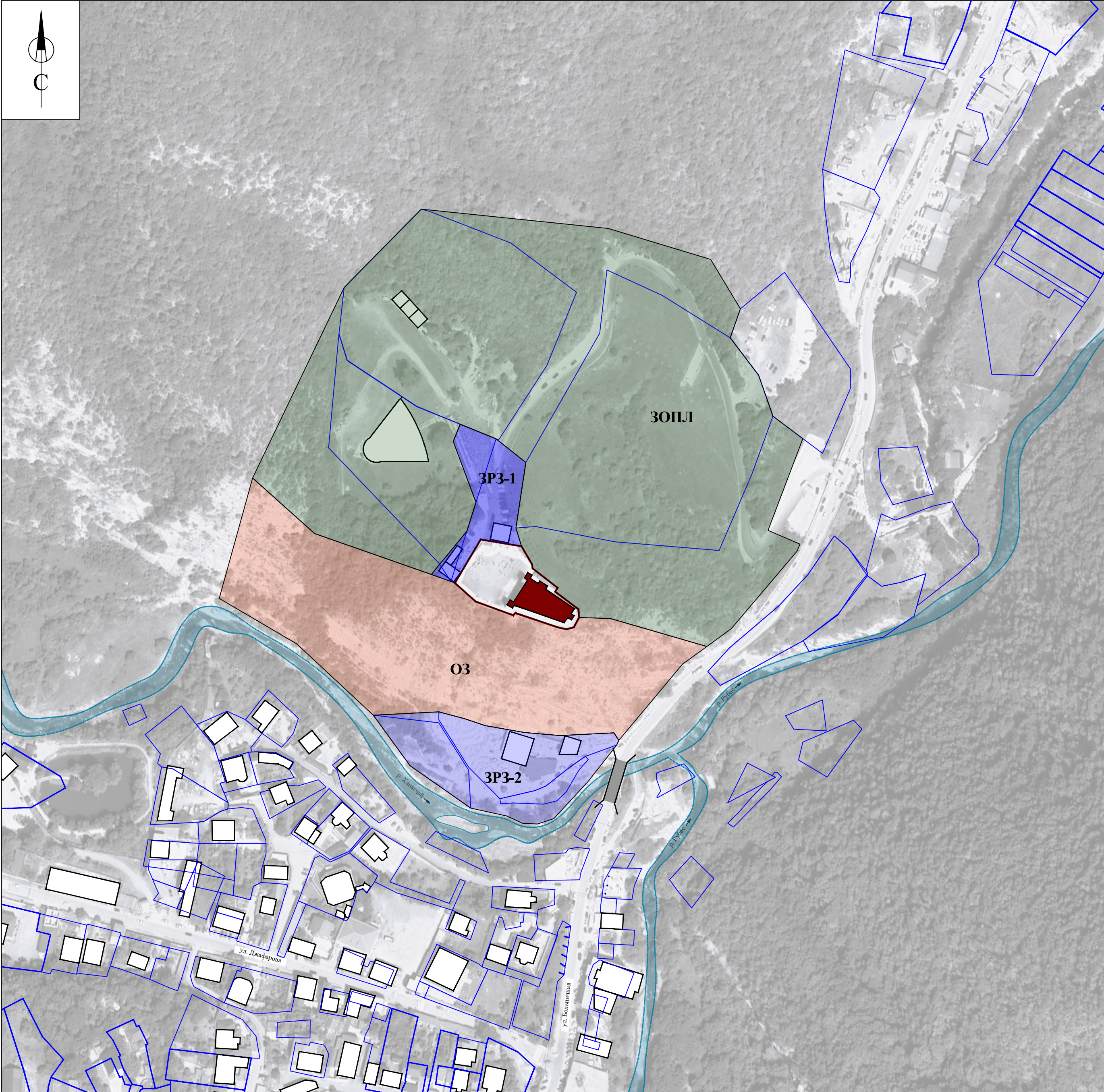
Раздел 2

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат МСК-05					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	105767,46	388332,47	Картометрический метод	0.10	-
2	105754,78	388455,31	Картометрический метод	0.10	-
3	105734,44	388522,45	Картометрический метод	0.10	-
4	105702,00	388542,00	Картометрический метод	0.10	-
5	105683,00	388535,39	Картометрический метод	0.10	-
6	105658,38	388553,99	Картометрический метод	0.10	-
7	105631,41	388563,44	Картометрический метод	0.10	-
8	105616,72	388583,04	Картометрический метод	0.10	-
9	105556,46	388560,18	Картометрический метод	0.10	-
10	105547,47	388581,15	Картометрический метод	0.10	-
11	105542,73	388579,12	Картометрический метод	0.10	-

1	2	3	4	5	6
12	105491,88	388536,05	Картометрический метод	0.10	-
13	105480,21	388520,01	Картометрический метод	0.10	-
14	105498,55	388456,72	Картометрический метод	0.10	-
15	105499,28	388436,10	Картометрический метод	0.10	-
16	105504,64	388435,71	Картометрический метод	0.10	-
17	105516,23	388420,43	Картометрический метод	0.10	-
18	105518,72	388422,03	Картометрический метод	0.10	-
19	105531,51	388405,61	Картометрический метод	0.10	-
20	105534,14	388405,29	Картометрический метод	0.10	-
21	105545,98	388398,35	Картометрический метод	0.10	-
22	105558,00	388394,63	Картометрический метод	0.10	-
23	105601,13	388401,15	Картометрический метод	0.10	-
24	105616,59	388381,64	Картометрический метод	0.10	-
25	105626,18	388357,99	Картометрический метод	0.10	-
26	105614,92	388353,52	Картометрический метод	0.10	-
27	105574,82	388368,41	Картометрический метод	0.10	-
28	105555,97	388362,44	Картометрический метод	0.10	-
29	105527,51	388339,14	Картометрический метод	0.10	-
30	105554,40	388262,48	Картометрический метод	0.10	-
31	105590,87	388221,81	Картометрический метод	0.10	-
32	105715,99	388281,87	Картометрический метод	0.10	-
1	105767,46	388332,47	Картометрический метод	0.10	-
3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
-	-	-	-	-	-

Прохождение границы		Описание прохождения границы		
от точки	до точки			
		Направление	Протяженность, м	Дирекционный угол
1	2	3	4	5
1	2	в юго-восточном	123.49	95° 53' 38"
2	3	в юго-восточном	70.15	106° 51' 15"
3	4	в юго-восточном	37.87	148° 55' 25"
4	5	в юго-западном	20.12	199° 10' 57"
5	6	в юго-восточном	30.86	142° 55' 46"
6	7	в юго-восточном	28.58	160° 41' 24"
7	8	в юго-восточном	24.49	126° 51' 31"
8	9	в юго-западном	64.45	200° 46' 19"
9	10	в юго-восточном	22.82	113° 12' 20"
10	11	в юго-западном	05.15	203° 12' 20"
11	12	в юго-западном	66.64	220° 15' 37"
12	13	в юго-западном	19.84	233° 58' 58"
13	14	в северо-западном	65.89	286° 9' 38"
14	15	в северо-западном	20.63	272° 1' 28"
15	16	в северо-западном	05.37	355° 50' 18"
16	17	в северо-западном	19.18	307° 10' 50"
17	18	в северо-восточном	02.96	32° 43' 25"
18	19	в северо-западном	20.81	307° 54' 58"
19	20	в северо-западном	02.65	353° 3' 46"
20	21	в северо-западном	13.72	329° 37' 24"
21	22	в северо-западном	12.58	342° 48' 13"
22	23	в северо-восточном	43.62	8° 35' 47"
23	24	в северо-западном	24.89	308° 23' 38"
24	25	в северо-западном	25.52	292° 4' 59"
25	26	в юго-западном	12.12	201° 38' 35"
26	27	в юго-восточном	42.77	159° 37' 39"
27	28	в юго-западном	19.77	197° 34' 23"
28	29	в юго-западном	36.79	219° 18' 31"
29	30	в северо-западном	81.24	289° 19' 40"
30	31	в северо-западном	54.62	311° 53' 14"
31	32	в северо-восточном	138.79	25° 38' 22"
32	1	в северо-восточном	72.18	44° 30' 42"

Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни (регистрационный номер 051410352440006 в АИС ЕГРОКН). М 1:2000

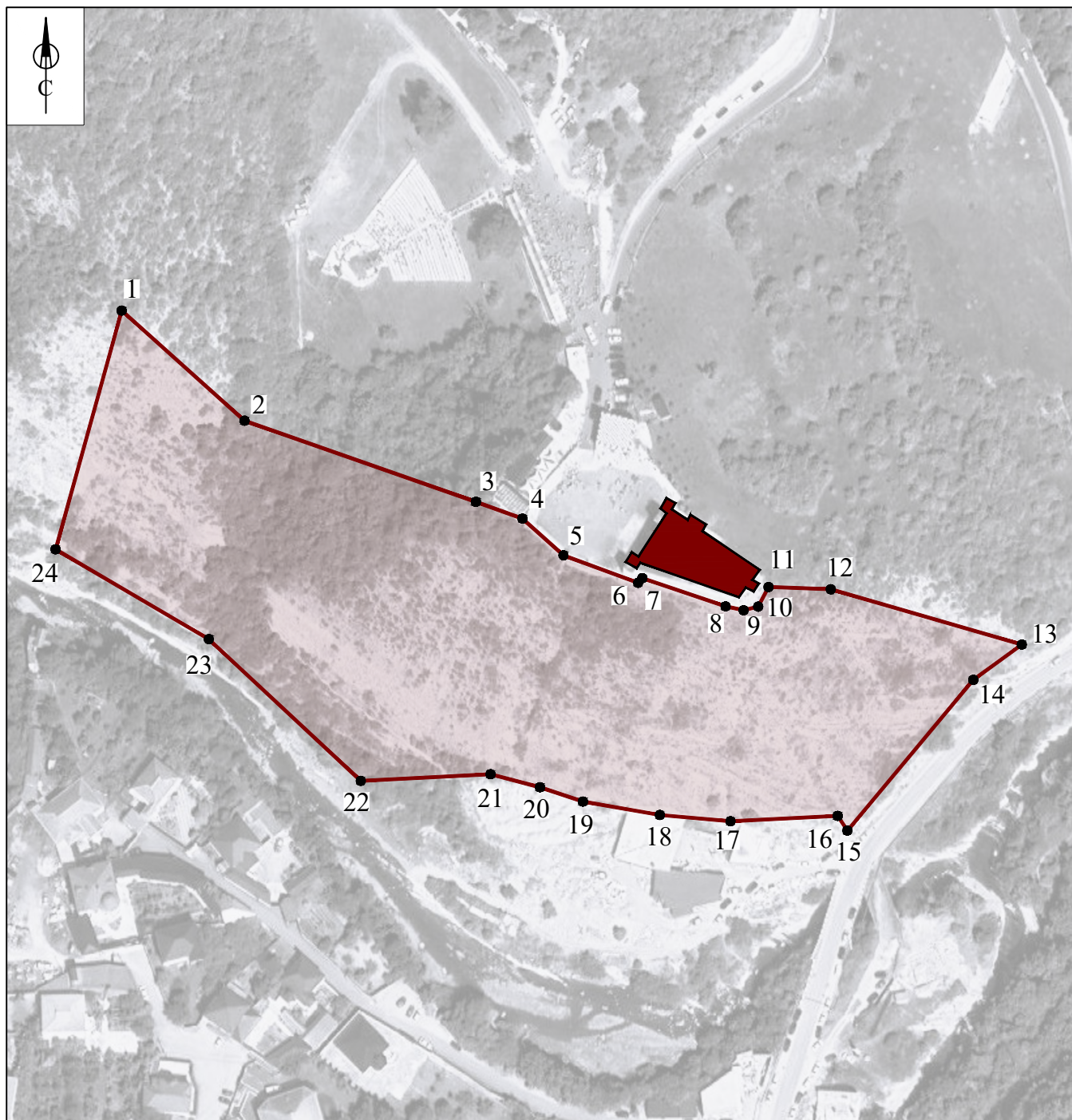


Условные обозначения:

- Объект культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)
- Объекты, нейтральные по своим объемно-пространственным характеристикам к историко-градостроительной среде; хозяйственные постройки и пристройки
- Мост
- Реки (р. Рубас, р. Ханагчай)
- Утвержденная граница территории объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни) (Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 03.02.2023 г. № 01/23)
- Границы земельных участков, поставленных на кадастровый учет
- Охранная зона объекта культурного наследия ОЗ
- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ЗРЗ-1
- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ЗРЗ-2
- Зона охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия ЗОПЛ

						Контракт от 24 февраля 2026 г. № МЗ-005/2026			
						Проект зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в., расположенного по адресу: Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни (регистрационный номер 051410352440006 в АИС ЕГРОКН)			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подпись	Дата	Проект зон охраны объекта культурного наследия (итоговая часть)	Стадия	Лист	Листов
Научный рук.		Алафонов И.С.					П	4	4
Разработал		Виноградов В.Ю.				Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия М 1:2000	ООО НИП «ЭТНОС»		

Границы охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ) федерального значения
«Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение
Хучни)



Масштаб 1:2000

Используемые условные обозначения:



Граница зоны с особыми условиями использования



1 Обозначение характерной точки границы зоны с особыми условиями использования территории



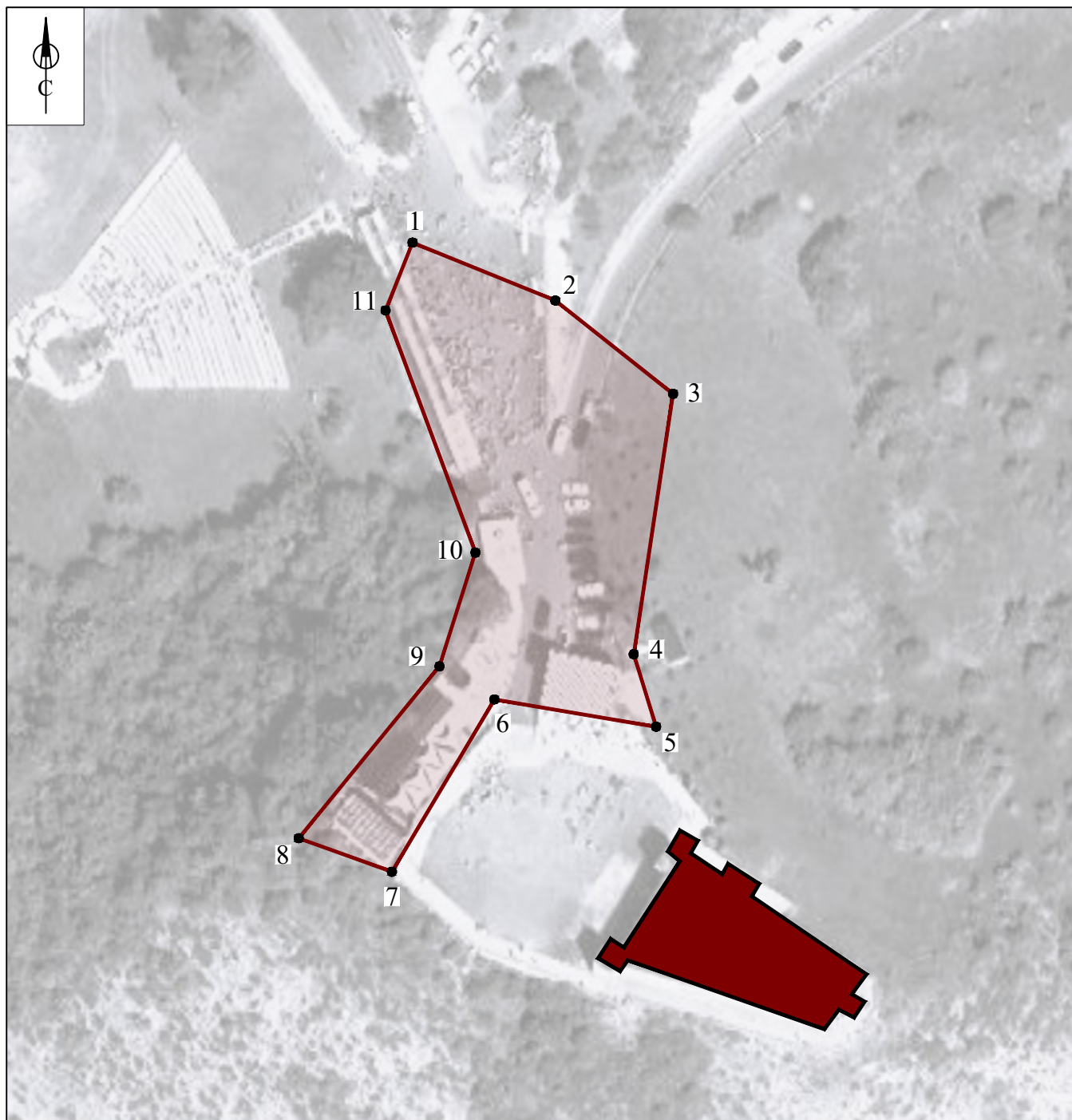
Объект культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)

Подпись: _____

Дата: «23» июня 2026 г.

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

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) объекта
культурного наследия федерального значения
«Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение
Хучни)



Масштаб 1:1000

Используемые условные обозначения:



Граница зоны с особыми условиями использования



Обозначение характерной точки границы зоны с особыми условиями использования территории



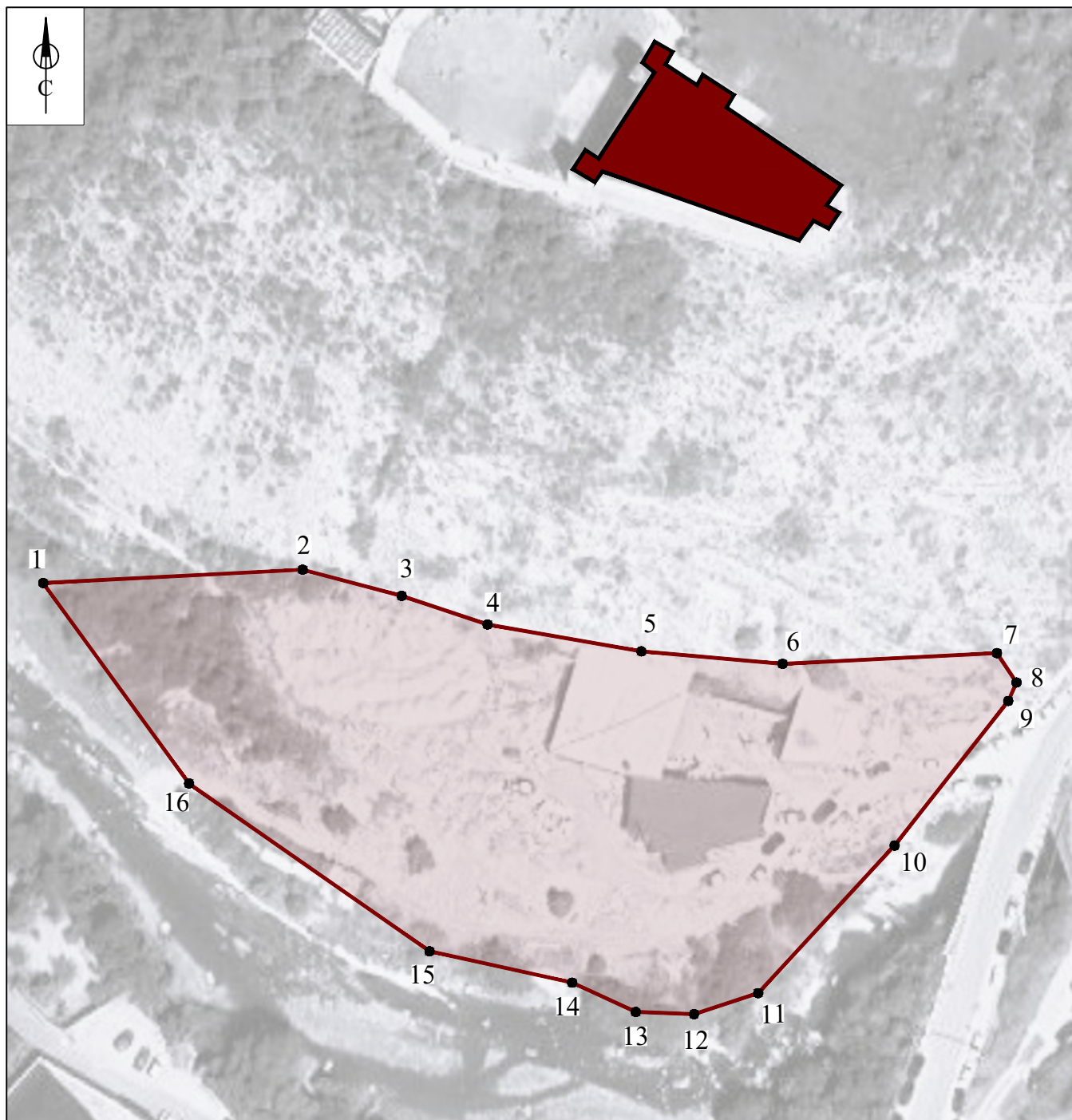
Объект культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)

Подпись: _____

Дата: «23» июня 2026 г.

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

Границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-2) объекта
культурного наследия федерального значения
«Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение
Хучни)



Масштаб 1:1000

Используемые условные обозначения:



Граница зоны с особыми условиями использования

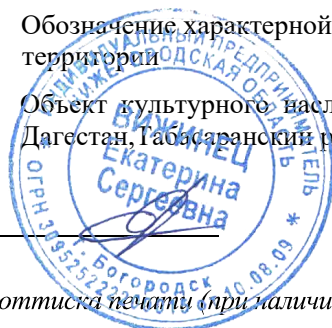


1 Обозначение характерной точки границы зоны с особыми условиями использования территории



Объект культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)

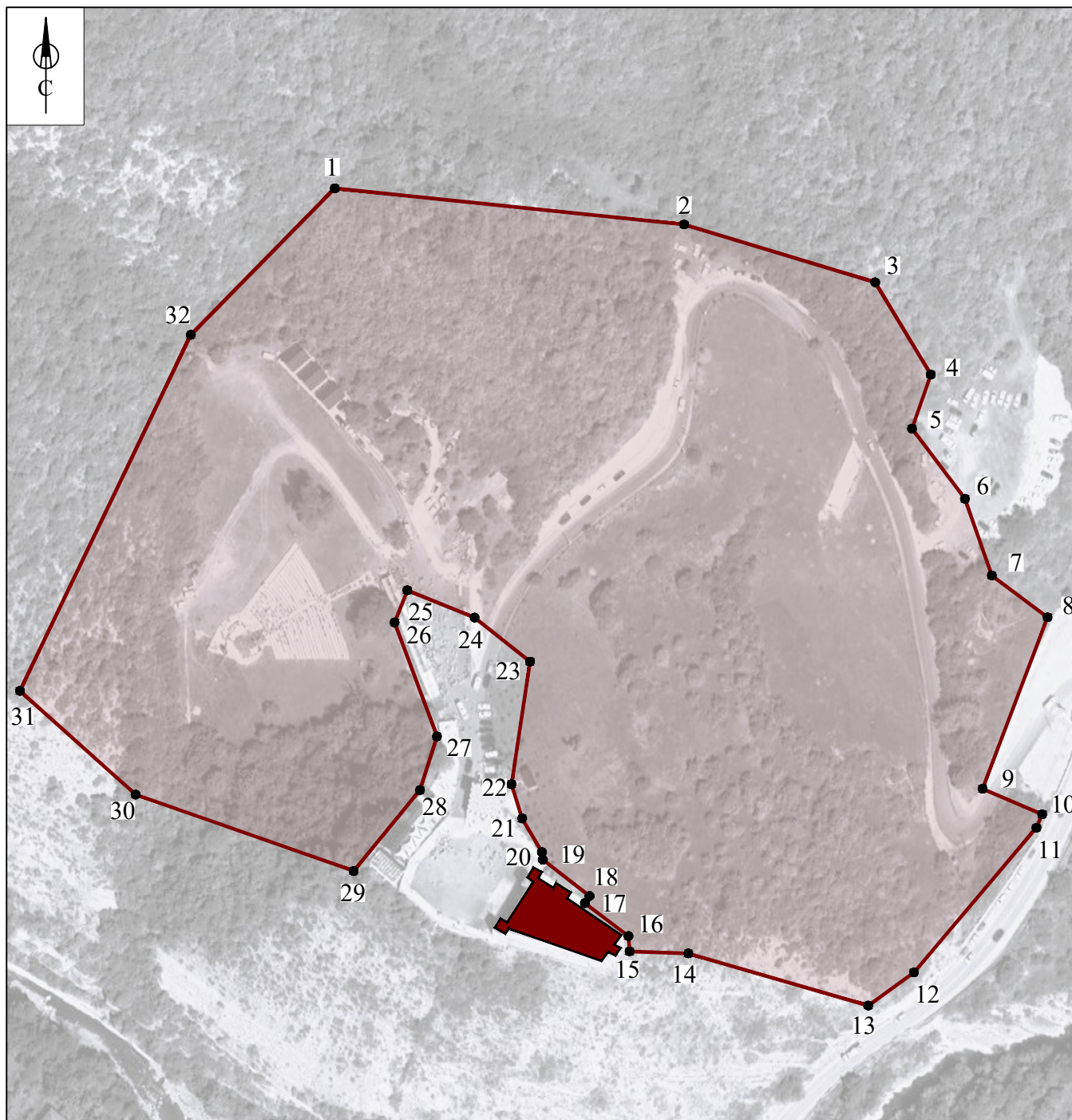
Подпись: _____



Дата: «23» июня 2026 г.

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

Границы зоны охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ) объекта культурного наследия федерального значения
«Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)



Масштаб 1:1000

Используемые условные обозначения:



Граница зоны с особыми условиями использования

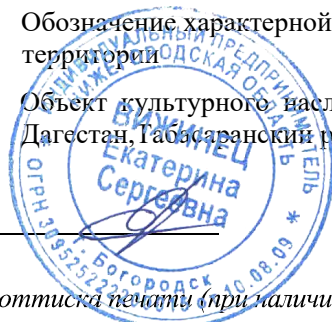


1 Обозначение характерной точки границы зоны с особыми условиями использования территории



Объект культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)

Подпись: _____



Дата: «23» июня 2026 г.

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

3.2 ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИХ ЧАСТЕЙ И ТРЕБОВАНИЯ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ В ГРАНИЦАХ ТЕРРИТОРИИ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ «КРЕПОСТЬ», XVIII В. (РЕСПУБЛИКА ДАГЕСТАН, ТАБАСАРАНСКИЙ РАЙОН, СЕЛЕНИЕ ХУЧНИ)

3.2.1 Ограничения использования земельных участков и их частей и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны ОЗ объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)

Охранная зона объекта культурного наследия в соответствии со ст. 1, п. 4 Градостроительного кодекса Российской Федерации (закон № 190-ФЗ от 29.12.2004 г.) является зоной с особыми условиями использования территорий. В пределах проектируемой охранной зоны объекта культурного наследия в соответствии с требованиями Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ и Постановления Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 г. «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» (в редакции постановления Правительства Российской Федерации от 27.12.2024 №1936) исходя из принципов сбалансированности, научной обоснованности и объективности, полноты и предсказуемости, определенности и реализуемости, предлагается установить следующие ограничения использования земельных участков и их частей.

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

Запрет:

1) на строительство, за исключением линейных объектов и применения специальных мер, направленных на сохранение существующих градостроительных характеристик и обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия, а также за исключением случаев, если такое строительство относится к землеукрепительным мероприятиям и мероприятиям по усилению склонов;

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

3) на размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объекта культурного наследия.

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

1) на размещение рекламы, вывесок, некапитальных строений, сооружений и объектов, включая автостоянки, киоски, навесы.

2) на размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию объектов культурного наследия и 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;

3) на проведение работ в области благоустройства, за исключением:

а) озеленения территории (деревья, кустарники, газоны, клумбы, цветники), не нарушающее условия визуального восприятия объектов культурного наследия;

б) установки произведений монументально-декоративного искусства: скульптуры, памятных знаков, иных малых архитектурно-художественных форм, соответствующих архитектурно-планировочному решению территории высотой не более 2,0 метров;

в) применения при изготовлении элементов благоустройства и малых архитектурных форм традиционных материалов (камень, дерево, литой и кованный металл и др.);

г) применения временных ограждений для производства земляных, хозяйственных, ремонтных работ с информацией об объекте ремонта, реконструкции, реставрации;

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

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

2. Градостроительные регламенты земельных участков, расположенных в границах охранной зоны объекта культурного наследия, устанавливаются правилами землепользования и застройки с учетом настоящих ограничений использования земельных участков и их частей.

3.2.2 Ограничения использования земельных участков и их частей и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия является в соответствии со ст. 1, п. 4 Градостроительного кодекса Российской Федерации (закон № 190-ФЗ от 29.12.2004 г.) зоной с особыми условиями использования территорий. В пределах проектируемой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 г. «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» (в редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 27.12.2024 №1936), исходя из принципов сбалансированности, научной обоснованности и объективности, полноты и предсказуемости, определенности и реализуемости, предлагается установить ограничения использования земельных участков и их частей и требования к градостроительным регламентам, ограничивающие строительство и хозяйственную деятельность.

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

Запрет:

- 1) на использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объект культурного наследия;
- 2) на размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объекта культурного наследия;

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

1) на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства в параметрах, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды и препятствующих сохранению и (или) восстановлению историко-градостроительной среды;

2) на размещение рекламы, вывесок, возведение некапитальных строений, сооружений и объектов, включая киоски, навесы, нарушающих характеристики историко-градостроительной среды, за исключением:

а) установки вывесок, информационных табличек, памятных знаков, площадью информационного поля не более 0,6 квадратного метра;

б) установки рекламных конструкций туристической и социальной направленности, надписей и обозначений с соблюдением следующих параметров: не более 2 метра от существующей отметки земли по высоте;

в) размещения киосков, навесов на время проведения массовых мероприятий, а также для обеспечения современного использования объекта культурного наследия;

г) возведение некапитальных строений и сооружений высотой не более 3,0 м;

д) установки информационных конструкций, предусмотренных законодательством о защите прав потребителей, размерами не более 1,0 м по горизонтали и не более 0,5 м по вертикали, с размещением не выше отметки нижнего края окон второго этажа (у одноэтажных зданий - не выше нижней отметки карниза здания), в виде отдельных объемных букв и знаков; при консольном расположении вывески - максимальный отступ от плоскости фасада не более 0,1 м;

е) установки дорожных знаков и указателей.

3) на размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию объектов культурного наследия и 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.

2. Требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ устанавливаются следующие требования к градостроительным регламентам:

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:	
Предельное количество этажей или предельная высота объектов капитального строительства (зданий)	ЗРЗ-1: для объектов рекреационного, туристического назначения, объектов культурного развития и общественного питания 5,00 метров от существующей отметки земли до максимально выступающих конструктивных элементов объектов капитального строительства, для объектов иного функционального назначения — строительство зданий и сооружений не допускается. ЗРЗ-2: 10,00 метров от существующей отметки земли до максимально выступающих конструктивных элементов объектов капитального строительства Высотный параметр устанавливается от средней отметки земли, которая высчитывается путем сравнения угловых отметок фасада верхнего по рельефу.
Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства	
Требования к объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства	Силуэт – нейтральный (без выраженных акцентов). Запрет на применение мансардного типа крыш с переломами скатов
Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства	Контекстуализм либо нейтральная направленность архитектуры объектов капитального строительства
Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства	Применение традиционных цветовых решений фасадов зданий (оттенки белого, песочного, терракотового, охры). Кровельные покрытия – в красно-коричневых, зеленых, серых тонах
Требования к отделочным и (или) строительным материалам,	Материалы отделки фасадов:

определяющие архитектурный облик объектов капитального строительства	открытая кирпичная кладка из природного камня, керамического кирпича, штукатурка, окраска, дерево (брус, рейки и др.); облицовка цоколей зданий натуральным или искусственным камнем. Запрещается применение в отделке объектов капитального строительства конструкций и материалов, оказывающих негативное визуальное влияние на историко-градостроительную среду: 1) фрагментарной отделки фасадов, формирующих территории общего пользования (улицы, проезды); 2) ярких, блестящих и контрастирующих цветовых решений фасадов; 3) нетрадиционных материалов отделки фасадов (сайдинг, пластик).
Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и крышах объектов капитального строительства	Запрет размещения технического и инженерного оборудования на фасадах и скатных крышах объектов капитального строительства, формирующих территории общего пользования, за исключением систем обеспечения безопасности
Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства	Использование светильников нейтрального характера для освещения фасадов

3. Градостроительные регламенты земельных участков, расположенных в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, устанавливаются правилами землепользования и застройки с учетом настоящих ограничений использования земельных участков и их частей и требований к градостроительным регламентам.

3.2.3 Ограничения использования земельных участков и их частей и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия федерального значения «Крепость», XVIII в. (Республика Дагестан, Табасаранский район, селение Хучни)

Зона охраняемого природного ландшафта объекта культурного наследия является в соответствии со ст. 1, п. 4 Градостроительного кодекса Российской Федерации (закон № 190-ФЗ от 29.12.2004 г.) зоной с особыми условиями использования территорий. В пределах проектируемой зоны охраняемого природного ландшафта в соответствии с требованиями постановления Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 г. «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» (в редакции Постановления Правительства Российской Федерации от 27.12.2024 №1936), исходя из принципов сбалансированности, научной обоснованности и объективности, полноты и предсказуемости, определенности и реализуемости, предлагается установить следующие ограничения использования земельных участков и их частей.

1. Ограничения использования земельных участков и их частей в границах зоны охраняемого природного ландшафта ЗОПЛ.

Запрет:

- 1) на осуществление хозяйственной деятельности, нарушающей характер и облик исторического и природного окружения объекта культурного наследия, вызывающей загрязнение почв, воздушного и водного бассейнов, нарушение сложившегося характера гидрологических условий;
- 2) на уничтожение ценных зеленых насаждений;
- 3) на размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объекта культурного наследия;
- 4) на размещение отходов производства и потребления, устройство складов и захоронений ядохимикатов.

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

- 1) на размещение объектов, для которых требуется установление санитарно-защитной зоны и деятельность которых оказывает вредное воздействие на окружающую среду и охраняемый природный ландшафт;

2) на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства в параметрах, нарушающих характеристики историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия или препятствующих сохранению и (или) восстановлению такой среды, за исключением случаев:

- если такие строительство, реконструкция необходимы для обеспечения функционирования объекта культурного наследия;

- строительства и реконструкции линейных объектов, необходимых для обеспечения функционирования объекта культурного наследия;

- строительства, реконструкции, ремонта инженерной инфраструктуры (коммуникаций, зданий и сооружений, входящих в состав систем, обеспечивающих снабжение территории, застройки ресурсами водоснабжения, канализации, дождевой канализации, теплоснабжения, энергоснабжения, газоснабжения, связи);

- если такое строительство относится к землеукрепительным мероприятиям и мероприятиям по усилению склонов;

3) на размещение некапитальных строений и сооружений, если такое размещение приводит к нарушению условий визуального восприятия объекта культурного наследия, искажению историко-градостроительной среды или препятствует сохранению и (или) восстановлению такой среды;

4) на размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны, которые препятствуют визуальному восприятию охраняемого природного ландшафта, в том числе сохранению и (или) восстановлению соотношения открытых и закрытых пространств, композиционной связи с объектом культурного наследия охраняемого природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства. 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.

2. Градостроительные регламенты земельных участков, расположенных в границах охранной зоны объекта культурного наследия, устанавливаются правилами землепользования и застройки с учетом настоящих ограничений использования земельных участков и их частей.