

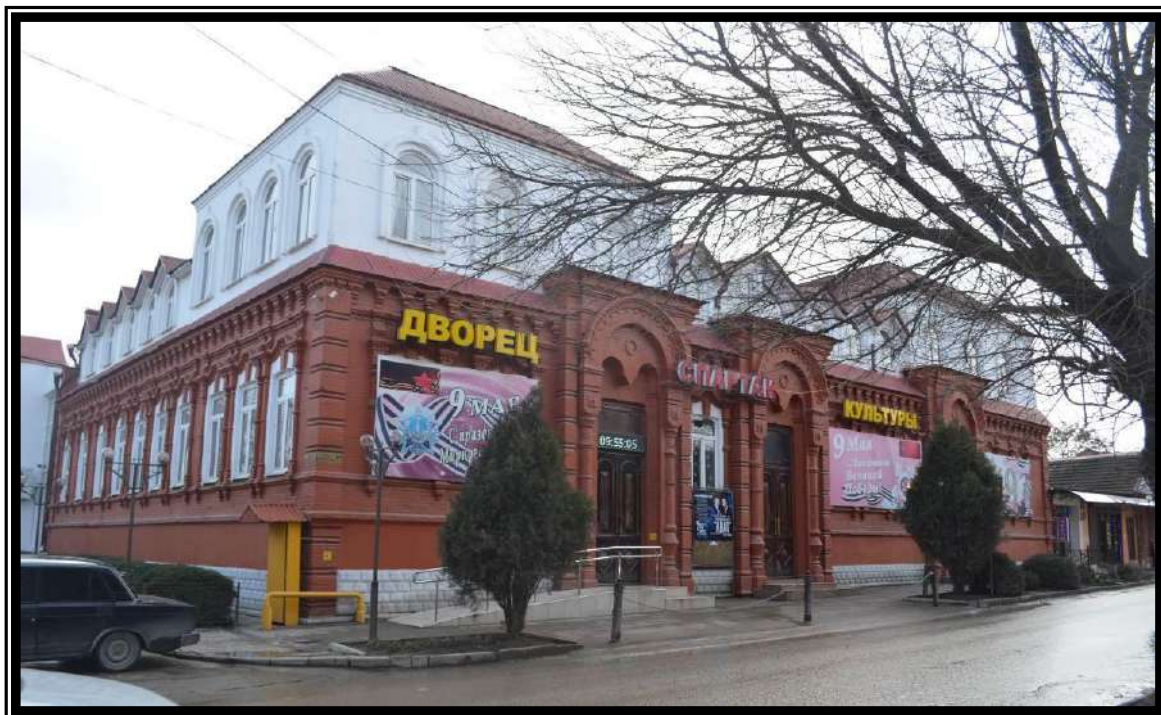


*Научно-исследовательское предприятие
"ЭТНОС"*

**Объект культурного наследия регионального значения
«Здание к/т «Спартак»», 1900 г.
(Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65)**

НАУЧНО-ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Проект зон охраны



Директор ООО НИП «ЭТНОС»

И.С. Агафонова

Нижний Новгород
2022 год

ОБЪЕКТ: Объект культурного наследия регионального значения «Здание к/т «Спартак»», 1900 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65).

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

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

АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ

№ 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.	ООО «Сигма-Строй»	историческая справка, фотофиксация

Директор
ООО НИП «ЭТНОС»

И.С. Агафонова

ОБЪЕКТ: Объект культурного наследия регионального значения «Здание к/т «Спартак»», 1900 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65).

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

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

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование раздела	Стр.
	Аннотация.	6
	Термины и определения.	11
	<u>Раздел 1. Предварительные работы.</u>	16
1.1	Исходно-разрешительная документация.	16
1.1.1	Техническое задание.	16
1.1.2	Выписка из реестра лицензий Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.	22
1.1.3	Нормативная правовая и иная документация по объекту культурного наследия.	24
	Нормативный правовой акт о принятии на государственную охрану Объекта исследования: Постановление правительства Республики Дагестан от 29.03.2000 года № 45 «О внесении дополнений в перечень памятников истории и культуры республиканского значения, подлежащих государственной охране».	24
	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 РФ от 11.08.2017 г. № 94794-р.	26
	Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 13.07.18 г. № 116 об утверждении границ территории объекта культурного наследия.	27
	Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 13.07.18 г. № 117 об утверждении границ защитной зоны объекта культурного наследия.	31
	Нормативные правовые акты об утверждении границ территории объектов культурного наследия, находящихся в непосредственной близости от Объекта исследования.	27
	Нормативные правовые акты об утверждении защитных зон объектов культурного наследия, распространяющиеся на Объект исследования.	35
1.2	Предварительные исследования.	39
1.2.1	Планы (графические схемы) места расположения объекта культурного наследия.	40
1.2.2	Учетные сведения по исследуемому объекту культурного наследия (таблица).	42
1.2.3	Схема землепользования исследуемой территории.	45

1.2.4	Сведения о территориальном планировании и градостроительном зонировании исследуемой территории.	46
	Приложения:	51
	Фрагмент схемы функционального зонирования муниципального образования городской округ «город Хасавюрт» (Генеральный план муниципального образования городской округ «город Хасавюрт»).	51
	Фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального образования городской округ «город Хасавюрт» (Правила землепользования и застройки территории муниципального образования городской округ «город Хасавюрт»).	53
1.2.5	Сведения о зонах с особыми условиями использования территории	55
1.2.6	Анализ материалов ранее разработанных проектов территорий, зон охраны, защитных зон объектов культурного наследия.	56
Лист 1	Графическая часть: Карта (схема) анализа ранее разработанных проектов границ территорий и зон охраны объектов культурного наследия.	57
	<u>Раздел 2. Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию).</u>	58
2.1	Историко-архивные и библиографические исследования. Историческая справка по территории, сопряженной с объектом культурного наследия, и исследуемому объекту культурного наследия «Здание к/т «Спартак»», 1900 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65).	58
	Приложение:	65
	- копии исторических карт и планов и фрагментов	65
2.2	Историко-архитектурные исследования по территории, сопряженной с объектом культурного наследия.	67
2.2.1	Сведения об объектах культурного наследия.	68
2.2.2	Сведения об объектах археологического наследия.	71
2.2.3	Сведения о выявленных объектах культурного наследия.	71
2.2.4	Сведения об объектах обладающих признаками объектов культурного наследия.	71
2.2.5	Сведения об исторически ценных градоформирующих объектах.	71
2.2.6	Сведения о диссонирующих объектах, прочих объектах.	81
2.2.7	Сведения об установленных границах территорий объектов культурного наследия.	82
Лист 2	Графическая часть: Историко-культурный (историко-архитектурный) опорный план.	83
2.3	Историко-градостроительные исследования по территории, сопряженной с объектом культурного наследия.	84
	Историко-градостроительная характеристика территории.	84
Лист 3	Графическая часть: Историко-культурный (историко-градостроительный) опорный план.	86
2.4	Ландшафтно-визуальный анализ.	87
	Ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения (текстовая часть).	87
Лист 4	Графическая часть: Схема ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объектов культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения.	91

2.5	Обоснование состава и границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения – «Здание к/т «Спартак»», 1900 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65).	92
	Приложение: Фотофиксация точек видовых раскрытий на объект культурного наследия и прилегающую территорию.	98
	<u>Раздел 3. Проект зон охраны объекта культурного наследия (итоговая часть).</u>	130
3.1	Описание местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия.	131
3.1.1	Описание прохождения границ охранной зоны объекта культурного наследия ОЗ	131
3.1.2	Описание прохождения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ЗРЗ-1 (ЗРЗ-1.1; ЗРЗ-1.2; ЗРЗ-1.3; ЗРЗ-1.4)	134
Лист 5	Графическая часть:	
	Основной чертеж: карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия.	138
	Карты (схемы) границ зон охраны объекта культурного наследия с указанием характерных (поворотных) точек данных границ.	139
3.2	Режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия «Здание к/т «Спартак»», 1900 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65).	141
3.2.1	Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия «Здание к/т «Спартак»», 1900 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65).	141
3.2.2	Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия «Здание к/т «Спартак»», 1900 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65).	144

Директор
ООО НИП «ЭТНОС»

И.С. Агафонова

АННОТАЦИЯ

Настоящая научно-проектная документация разработана ООО Научно-исследовательское предприятие «ЭТНОС» и касается объекта культурного наследия регионального значения «Здание к/т «Спартак»», 1900 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65), а именно: определения состава и границ зон охраны объекта культурного наследия, режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в данных границах.

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

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

Историко-библиографические и историко-архивные материалы предоставлены Государственным бюджетным учреждением Республики Дагестан «Республиканский центр охраны памятников истории, культуры и архитектуры». Они позволили выявить сведения, документы и материалы, касающиеся объекта культурного наследия «Здание к/т «Спартак»», 1900 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65). Кроме того, была использована ранее разработанная научно-исследовательская, научно-проектная и учетная документация, предоставленная Государственным бюджетным учреждением Республики Дагестан «Республиканский центр охраны памятников истории, культуры и архитектуры».

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

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

Раздел III. Проект зон охраны (итоговая часть) содержит описание местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия, режимы использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в данных границах, а также графическую часть: схему границ зон охраны объекта культурного наследия «Здание к/т «Спартак»», 1900 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65) и таблицы координат характерных (поворотных) точек данных границ.

Заказчиком проекта охраны зон объекта культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального значения «Здание к/т «Спартак»», 1900 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65) является Государственное бюджетное учреждение Республики Дагестан «Республиканский центр охраны памятников истории, культуры и архитектуры» согласно государственному контракту от 23 августа 2022 г. №06/ЭОК на разработку проекта зон охраны.

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

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

- Федеральный закон от 24.07.2007 № 221 – ФЗ «О кадастровой деятельности»;

- Постановление Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 г. № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации»;

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 N190-ФЗ (в действующей редакции);

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

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

- Приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия» от 04.06.2015 № 1745;

- Приказ Министерства экономического развития РФ от 23.11.2018 № 650 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, и о признании утратившими силу приказов Минэкономразвития России от 23.03.2016 г. № 163 и от 4 мая 2018 г. № 236»;

- 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 правительства Республики Дагестан от 29.03.2000 года № 45 «О внесении дополнений в перечень памятников истории и культуры республиканского значения, подлежащих государственной охране»;

- Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 11.08.2017 г. № 94794-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Здание к/т «Спартак»», 1900 г. (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 13.07.2018 г. № 116 об утверждении границ территории объекта культурного наследия;

- Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 13.07.18 г. № 117 об утверждении границ защитной зоны объекта культурного наследия;

- Генеральный план муниципального образования городской округ «город Хасавюрт», утвержденный решением Собрании депутатов городского округа «город Хасавюрт» от 24.05.2013 № 72/3 «Об утверждении Генерального плана и Правил землепользования и застройки территории муниципального образования городской округ «город Хасавюрт»» (в ред. 29.11.2021 г. №38/6);

- Правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ «город Хасавюрт», утвержденные решением Собрании депутатов городского округа «город Хасавюрт» от 24.05.2013 № 72/3 «Об утверждении Генерального плана и Правил землепользования и застройки

территории муниципального образования городской округ «город Хасавюрт»» (в ред. 29.11.2021 г. №38/6).

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

1. Материалы, характеризующие ценность объекта культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального значения с точки зрения истории, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики и социальной культуры, предоставленные ГБУ РД «Республиканским центром охраны памятников истории, культуры и архитектуры» согласно государственному контракту от 23 августа 2022 г. №06/ЭОК на разработку проекта зон охраны.

2. Фотографические изображения объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Здание к/т «Спартак»», 1900 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65), в том числе архивные иллюстрации (см. Раздел II, Приложение).

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

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

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

6. Документы, об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия «Здание к/т «Спартак»», 1900 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65) отсутствуют, т.к. охраны ранее не разрабатывались и не утверждались.

7. Границы зон охраны объекта культурного наследия разрабатываются с учетом данных Публичной кадастровой карты государственного кадастра недвижимости по городскому округу «город Хасавюрт» (данные на начало 2022 г.), Генерального плана муниципального образования городской округ «город Хасавюрт», утвержденному решением Собрании депутатов городского округа «город Хасавюрт» от 24.05.2013 № 72/3 «Об утверждении Генерального плана и Правил землепользования и застройки территории муниципального образования городской округ «город Хасавюрт»» (в ред. 29.11.2021 г. №38/6) и Правилам землепользования и застройки территории муниципального образования городской округ «город Хасавюрт», утвержденным решением Собрании депутатов городского округа «город Хасавюрт» от 24.05.2013 № 72/3 «Об утверждении Генерального плана и Правил землепользования и застройки территории муниципального

образования городской округ «город Хасавюрт»» (в ред. 29.11.2021 г. №38/6) (Раздел I).

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

9. Граница территории объекта культурного наследия «Здание к/т «Спартак»», 1900 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65) установлена приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 13.07.2018 г. № 116.

10. Защитная зона объекта культурного наследия «Здание к/т «Спартак»», 1900 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65) установлена приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 13.07.2018 г. № 117. В соответствии со статьей 34 Федерального закона № 73-ФЗ защитная зона объекта культурного наследия «Здание к/т «Спартак»», 1900 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65) прекращает существование со дня внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о зонах охраны данного объекта культурного наследия. Защитная зона объекта культурного наследия также прекращает существование в случае исключения объекта культурного наследия из единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации. При этом, согласно действующему законодательству, принятие решения о прекращении существования такой зоны не требуется.

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

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

РАЗДЕЛ I. ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ

1.1 ИСХОДНО-РАЗРЕШИТЕЛЬНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

1.1.1 ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ

Приложение № 1

к Государственному Контракту

№ 06/ЭОК от «23» августа 2022 г.

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ЗАКУПКИ (ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ)
выполнение работ по разработке проекта зон охраны для объекта культурного наследия регионального значения «Здание к/т «Спартак», 1900 г, расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул. Тотурбиева, 65.

1.	Основание для проектирования	Необходимость установления зон охраны для объекта культурного наследия в соответствии с требованиями ст.34 Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и постановления Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 г. № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».
2.	Наименование объекта культурного наследия и его местонахождение:	Объект культурного наследия регионального значения «Здание к/т «Спартак», 1900 г, расположенный по адресу: Республика Дагестан, г.Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65.
3.	Состав работ:	Выполнение работ по разработке проекта зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание к/т «Спартак», 1900 г, расположенный по адресу: Республика Дагестан, г.Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65 в целях актуализации границ защитной данного объекта культурного наследия; Получение положительного заключения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание к/т «Спартак», 1900 г, расположенного по адресу: Республика Дагестан, г.Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65.
4.	Основные требования	Разработка проекта зон охраны объект культурного наследия регионального значения «Здание к/т «Спартак», 1900 г, расположенного по адресу: Республика Дагестан, г.Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65 выполняется в соответствии с: - Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ; - Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ; - Лесным кодексом Российской Федерации от 4.12.2006 г. № 200-ФЗ; - Водным кодексом Российской Федерации от 3.06.2006 № 74-ФЗ; - Федеральным законом от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»; - Федеральным законом от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах

		культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»; - Федеральным законом от 04.05.2011 г. № 99-ФЗ «О лицензировании отдельных видов деятельности»; - постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации»; - постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 «Об утверждении положения о государственной историко-культурной экспертизе»; - Законом Республики Дагестан от 03.02.2009 г. № 7 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Республики Дагестан»; - Приказом Министерства экономического развития РФ от 23 ноября 2018 г. № 650 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формата электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, и о признании утратившими силу приказов Минэкономразвития России от 23 марта 2016 г. N 163 и от 4 мая 2018 г. № 236»; - ГОСТ 59124-2020.
5.	Требования к проекту зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание к/т «Спартак», 1900 г, расположенного по адресу: Республика Дагестан, г.Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65	Проект зон охраны объекта культурного наследия представляет собой документацию в текстовой форме и в виде карт (схем) границ, содержащую описание границ проектируемых зон и границ территорий объектов культурного наследия, расположенных в указанных зонах, проекты режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон. Состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны, разрабатываемым исходя из материалов историко-культурных исследований.

	Разработка проекта зон охраны объекта культурного наследия осуществляется на основе материалов историко-архитектурных, историко-градостроительных, натурных и архивных исследований (далее – историко-культурные исследования), а также с использованием данных государственного кадастра недвижимости при их наличии. Материалы историко-культурных исследований формируются на основании следующих данных: - историко-культурный опорный план населенного пункта, на территории которого находится объект культурного наследия либо группа объектов культурного наследия, или фрагмент указанного плана; - сведения об объектах культурного наследия, выявленных объектах культурного наследия, установленных территориях и зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории предполагаемого проектирования зон охраны, в отношении которой проведены историко-культурные исследования; - материалы ранее разработанных проектов зон охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории населенного пункта, в отношении которого проведены историко-культурные исследования, либо на межселенных территориях в случае, если историко-культурные исследования проведены в отношении отдельно расположенного объекта культурного наследия (при их наличии); - материалы ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта (объектов) культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения; - иные материалы, необходимые для обоснования и разработки проекта зон охраны объектов культурного наследия. Границами зон охраны объекта культурного наследия являются линии, обозначающие территорию, за пределами которой осуществление градостроительной, хозяйственной и иной деятельности не оказывает прямое или косвенное негативное воздействие на сохранность данного объекта культурного наследия в его исторической среде. Обозначение указанных линий, а также координат характерных точек границ зон охраны объекта культурного наследия на картах (схемах) должно позволять однозначно определить границы зон охраны объекта культурного наследия с нормативным значением точности, предусмотренным для ведения государственного кадастра недвижимости. Границы зон охраны объекта культурного наследия могут не совпадать с границами территориальных зон и границами земельных участков.
--	--

		Требования к выполнению работ по измерению координат характерных точек границ зон охраны объекта культурного наследия должны быть выполнены в местной системе координат МСК-05. Кадастровые работы по установлению границ зон с особыми условиями использования территории с 01.03.2022 г. должна осуществляться на основании лицензии. Предоставить уточнённые границы территории объектов культурного наследия по результатам историко-архитектурных, историко-градостроительных, архивных исследований, проводимых в процессе разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия (в случае выявления новых данных). Результирующие материалы проекта зон охраны объекта культурного наследия содержат: - текстовое и графическое описания местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия (в виде карты (схемы) границ), - перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра недвижимости (в местной системе координат). - описание режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия. Графическая часть проекта зон охраны включает: - фрагмент историко-культурного опорного плана на территорию исследования в масштабе 1:2000; - схема фотофиксации визуального восприятия; - карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия.
6.	Требования к порядку предоставления документации для проведения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание к/т «Спартак», 1900 г, расположенного по адресу: Республика Дагестан, г.Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65	Исполнитель обязан провести государственную историко-культурную экспертизу на определение соответствия проекта зон охраны объекта культурного наследия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия (статья 28 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» № 73-ФЗ от 25 июня 2002 года). Историко-культурная экспертиза проводится в порядке, определённом Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённым постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 года № 569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе», экспертами, аттестованными в установленном порядке на проведение экспертизы. Услуги по проведению государственной историко-культурной экспертизы проводить силами специалистов, имеющих документы,

		свидетельствующие об аттестации специалистов, привлеченных к проведению экспертизы, в соответствии с приказом Министерства культуры России от 26 августа 2010 года № 563. По результатам государственной историко-культурной экспертизы Исполнитель обязан предоставить Заказчику положительное заключение на разработанный проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание к/т «Спартак», 1900 г, расположенного по адресу: Республика Дагестан, г.Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65. В случае отрицательного заключения государственной историко-культурной экспертизы, проект зон охраны объекта культурного наследия, подлежат доработке Исполнителем. Исполнитель обеспечивает сопровождение прохождения экспертизы и всех необходимых согласований проекта зон охраны объекта культурного наследия, своевременное устранение замечаний и получение положительного заключения экспертизы.
7.	Требования к выполнению работ	Получение, наличие и (или) разработку всех необходимых документов и материалов для историко-культурных исследований Исполнитель осуществляет самостоятельно и за свой счет.
8.	Сроки выполнения работ	30 календарных дней с даты заключения Контракта.
9.	Гарантийный срок	36 месяцев со дня подписания Акт приемки выполненных работ
10.	Согласование проекта	В случае, если возникают замечания в процессе общественного обсуждения к проекту зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание к/т «Спартак», 1900 г, расположенному по адресу: Республика Дагестан, г.Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65 и Акту государственной историко-культурной экспертизы к указанному проекту зон охраны, к проекту постановления Правительства Республики Дагестан, утверждающему границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание к/т «Спартак» и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон, или при внесении указанных сведений в государственный кадастр недвижимости, они должны быть устранены Исполнителем в необходимом объеме без дополнительной оплаты в течение гарантийного срока.
11.	Отчетные материалы	Проект зон охраны объекта культурного наследия представляется Заказчику в печатном виде в двух экземплярах прошитый и пронумерованный, а также на электронном носителе в формате Word и PDF, вместе с положительным <u>заключением</u> государственной историко-культурной экспертизы оформленным в соответствии с требованиями постановления Правительства РФ от

	15.07.2009 г. №569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» (представляется Заказчику в печатном виде в 2 экземплярах прошитое и пронумерованное, а также на электронном носителе). Подписи всех экспертов должны быть размещены в Акте государственной историко-культурной экспертизы.
--	--



/Гаджиев Р. И./

ИСПОЛНИТЕЛЬ:



/Агафонова И. С./

«___» _____ 2022 г.



1.1.2 Выписка из реестра лицензий Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии.

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЛИЦЕНЗИЙ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА
И КАРТОГРАФИИ

Управление Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Нижегородской области
(наименование лицензирующего органа)



Выписка

из реестра лицензий по состоянию на 14 : 00 « 31 » марта 2022 г.

1. Статус лицензии: действующая
(действующая/приостановлена/приостановлена частично/прекращена)

2. Регистрационный номер лицензии: Л036-00116-52/00048592

3. Дата предоставления лицензии: 30.03.2022

4. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, в том числе фирменное наименование, и организационно-правовая форма юридического лица, адрес его места нахождения, государственный регистрационный номер записи о создании юридического лица:

Общество с ограниченной ответственностью «ГЕОДАТСЕРВИС»
(ООО «ГЕОДАТСЕРВИС»), адрес места нахождения: 603115, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Белинского, д. 11/66, помещ. П9, ОГРН 1125262007200

(заполняется в случае, если лицензиатом является юридическое лицо)

5. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование иностранного юридического лица, полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование филиала иностранного юридического лица, аккредитованного в соответствии с Федеральным законом «Об иностранных инвестициях в Российской Федерации», адрес (место нахождения) филиала иностранного юридического лица на территории Российской Федерации, номер записи об аккредитации филиала иностранного юридического лица в государственном реестре аккредитованных филиалов, представительств иностранных юридических лиц:

(заполняется в случае, если лицензиатом является иностранное юридическое лицо)

6. Фамилия, имя и (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя, государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации индивидуального предпринимателя, а также иные сведения, предусмотренные пунктом 3 части 1 статьи 15 Федерального закона «О лицензировании отдельных видов деятельности»:

—
(заполняется в случае, если лицензиатом является индивидуальный предприниматель)

7. Идентификационный номер налогоплательщика: 5262279091

8. Адреса мест осуществления отдельного вида деятельности, подлежащего лицензированию:

603105, Нижегородская область, г. Нижний Новгород, ул. Белинского, д. 11/66

9. Лицензируемый вид деятельности с указанием выполняемых работ, оказываемых услуг, составляющих лицензируемый вид деятельности:

Геодезическая и картографическая деятельность (за исключением указанных видов деятельности, осуществляемых личным составом Вооруженных Сил Российской Федерации в целях обеспечения обороны Российской Федерации, а также при осуществлении градостроительной и кадастровой деятельности, недропользования), в результате которой осуществляются:

– установление, изменение границ между субъектами Российской Федерации и границ муниципальных образований, границ населенных пунктов, границ зон с особыми условиями использования территории.

10. Номер и дата приказа (распоряжения) лицензирующего органа о предоставлении лицензии: П/129 от 30.03.2022

11. —
(указываются иные сведения, если предоставление таких сведений предусмотрено федеральными законами)

Выписка носит информационный характер, после ее составления в реестр лицензий могли быть внесены изменения.

Заместитель руководителя



И.А. Хохряков

1.1.3 НОРМАТИВНАЯ ПРАВОВАЯ И ИНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ОБЪЕКТУ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Нормативный правовой акт о принятии на государственную охрану Объекта исследования:
Постановление правительства Республики Дагестан от 29.03.2000 года № 45 «О внесении
дополнений в перечень памятников истории и культуры республиканского значения,
подлежащих государственной охране» (фрагмент)



г.ХАСАВЮРТ

Наименование памятника, дата сооружения, автор		Местонахождение памятника
1		2
памятники архитектуры		
Дом Тотурбиева	1900 г.	ул.Красная, 65а
Здание вечерней ср.школы (шк.№6)	1897 г.	ул.Орджоникидзе, 114
Здание ГОВД (дом купца Селимгереева)	1903 г.	ул.Моздокская, 4
Здание к/т "Спартак"	1900 г.	ул.Орджоникидзе, 65
Здание музея (дом купца Даутова)	1902 г.	ул.Тотурбиева, 54
Здание педучилища им.Батырмурзаева	1910 г.	ул.Пролетарская, 117
Здание почты	1900 г.	ул.Тотурбиева, 42



МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПРИКАЗ

11 августа 2017 г.

Москва

№ 94794-р

**О регистрации объекта культурного наследия регионального значения
«Здание к/т «Спартак», 1900 г. (Республика Дагестан) в едином
государственном реестре объектов культурного наследия (памятников
истории и культуры) народов Российской Федерации**

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

1. Зарегистрировать объект культурного наследия регионального значения «Здание к/т «Спартак», 1900 г. (далее – памятник), расположенный по адресу (местонахождение): Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65, в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и присвоить ему регистрационный номер **051710964480005**.

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

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Заместитель Министра

О.В.Рыжков



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

ПРИКАЗ

№ 116

«13» 07 2018 г.

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

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание к/т «Спартак», принятого на государственную охрану в соответствии с постановлением Правительства Республики Дагестан от 29 марта 2000 г. №45 «О внесении дополнений в перечень памятников истории и культуры республиканского значения, подлежащих государственной охране» и расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65. Регистрационный номер в АИС ЕГРОКН 051710964480005.
2. Утвердить режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание к/т «Спартак».
3. Контроль за исполнением приказа оставляю за собой.

Руководитель

З.Кахриманов

Условные обозначения:

	Границы территории объекта культурного наследия.
1-6	Характерные (поворотные) точки границ территории объекта культурного наследия

**Координаты характерных (поворотных) точек к карте
(схеме) границы территории объекта культурного наследия регионального значения
«Здание к/т «Спартак»**

Обозначения характерных (поворотных) точек	Координаты характерных (поворотных) точек в местной системе координат (МСК-05)	
	X	Y
1	247 895,91	274 954,47
2	247 893,90	274 977,74
3	247 870,25	274 975,69
4	247 871,58	274 963,00
5	247 859,19	274 961,89
6	247 860,10	274 951,38

**Режим использования территории объекта культурного наследия
регионального значения «Здание к/т «Спартак»**

В границах территории объекта культурного наследия:

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

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

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

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

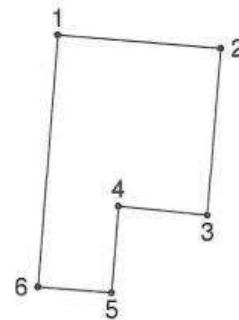
Приложение №
к приказу Агентства по охране
культурного наследия Республики Дагестан
от 13.07.2018 № 118

Карта (схема) границы территории объекта культурного наследия
здание к/т "Спартак", г. Хасавюрт



Каталог координат				
Номер точки	Координаты		Длина линии (м)	Дирекционный угол
	X (м)	Y (м)		
1	247 895,91	274 954,47	23,36	94°56'
2	247 893,90	274 977,74		184°57'
3	247 870,25	274 975,69	12,76	275°58'
4	247 871,58	274 963,00	12,44	185°08'
5	247 859,19	274 961,89	10,55	274°57'
6	247 860,10	274 951,38	35,94	04°56'
1	247 895,91	274 954,47		

Общий периметр: 118,78 м
Общая площадь: 0,07 га



_____ - граница объекта

Руководитель Агентства по охране
культурного наследия Республики Дагестан

З.Н. Кахриманов



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

ПРИКАЗ

№ 117

«13» 07 2018 г.

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

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить границы защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Здание к/т «Спартак», принятого на государственную охрану в соответствии с постановлением Правительства Республики Дагестан от 29 марта 2000 г. №45 «О внесении дополнений в перечень памятников истории и культуры республиканского значения, подлежащих государственной охране» и расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65. Регистрационный номер в АИС ЕГРОКН 051710964480005.
2. Утвердить режим использования земель в границах защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Здание к/т «Спартак».
3. Контроль за исполнением приказа оставляю за собой.

Руководитель

З.Кахриманов

**Описание границы защитной зоны объекта культурного наследия
регионального значения «Здание к/т «Спартак»**

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

Границы территории объекта культурного наследия проходят:

Северная граница от поворотной точки 1, до поворотной точки 2, проходит в северо-восточном направлении на расстоянии 23,36 м. от поворотной точки 1 до поворотной точки 2.

Восточная граница от поворотной точки 2, до поворотной точки 3, проходит в юго-восточном направлении на расстоянии 23,74 м. от поворотной точки 2 до поворотной точки 3.

Южная граница от поворотной точки 3 через поворотные точки 4,5, делая изгибы, до поворотной точки 6, проходит в юго-западном направлении на расстоянии 35,75 м. от поворотной точки 3.

Западная граница от поворотной точки 6, до поворотной точки 1, расположенной на расстоянии 35,94 м. от поворотной точки 4, проходит в северо-западном направлении. Западная граница замыкает контур.

Условные обозначения:

	Границы территории объекта культурного наследия.
1-6	Характерные (поворотные) точки границ территории объекта культурного наследия

**Координаты характерных (поворотных) точек к карте
(схеме) границы территории объекта культурного наследия регионального значения
«Здание к/т «Спартак»**

Обозначения характерных (поворотных) точек	Координаты характерных (поворотных) точек в местной системе координат (МСК-05)	
	X	Y
1	247 895,91	274 954,47
2	247 893,90	274 977,74
3	247 870,25	274 975,69
4	247 871,58	274 963,00
5	247 859,19	274 961,89
6	247 860,10	274 951,38

**Режим использования земель в границах защитной зоны объекта
культурного наследия регионального значения «Здание к/т «Спартак»**

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

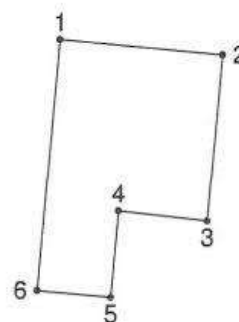
Приложение №
к приказу Агентства по охране
культурного наследия Республики Дагестан
от 13.08.2018г. № 918

Карта (схема) границы территории объекта культурного наследия
здание к/т "Спартак", г. Хасавюрт



Каталог координат				
Номер точки	Координаты		Длина линии (м)	Дирекционный угол
	X (м)	Y (м)		
1	247 895,91	274 954,47	23,36	94°56'
2	247 893,90	274 977,74	23,74	184°57'
3	247 870,25	274 975,69	12,76	275°58'
4	247 871,58	274 963,00	12,44	185°08'
5	247 859,19	274 961,89	10,55	274°57'
6	247 860,10	274 951,38	35,94	04°56'
1	247 895,91	274 954,47		

Общий периметр: 118,78 м
Общая площадь: 0.07 га



— - граница объекта

Руководитель Агентства по охране
культурного наследия Республики Дагестан

З.Н. Кахриманов

Нормативные правовые акты об утверждении границ территории объектов культурного наследия, находящихся в непосредственной близости от Объекта исследования.

АГЕНТСТВО ПО ОХРАНЕ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН (Дагнаследие) ПРИКАЗ № <u>118</u> « <u>13</u> » <u>07</u> 2018г. В соответствии с пунктом 5 статьи 3.1. Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» ПРИКАЗЫВАЮ: 1. Утвердить границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание музея (дом купца Даутова)», принятого на государственную охрану в соответствии с постановлением Правительства Республики Дагестан от 29 марта 2000 г. №45 «О внесении дополнений в перечень памятников истории и культуры республиканского значения, подлежащих государственной охране» и расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул. Тотурбиева, 54. Регистрационный номер в АИС ЕГРОКН 051710964490005. 2. Утвердить режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание музея (дом купца Даутова)». 3. Контроль за исполнением приказа оставляю за собой. Руководитель З.Кяхриманов	Приложение № 1 к приказу Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан от «<u>13</u>» <u>07</u> 2018 г. № <u>118</u> Описание границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание музея (дом купца Даутова)» Границы территории объекта культурного наследия проходят: Северная граница от поворотной точки 1, до поворотной точки 2, проходит в северо-восточном направлении на расстоянии 35,51 м. от поворотной точки 1 до поворотной точки 2. Восточная граница от поворотной точки 2, до поворотной точки 3, проходит в юго-восточном направлении на расстоянии 55,81 м. от поворотной точки 2 до поворотной точки 3. Южная граница от поворотной точки 3, до поворотной точки 4, проходит в юго-западном направлении на расстоянии 35,49 м. от поворотной точки 3. Западная граница от поворотной точки 4, до поворотной точки 1, расположенной на расстоянии 55,77 м. от поворотной точки 4, проходит в северо-западном направлении. Западная граница замыкает контур.
---	---

Условные обозначения:

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

**Координаты характерных (поворотных) точек к карте
(схеме) границы территории объекта культурного наследия регионального значения
«Дом, где жил инженер А.Аливердиев»**

Обозначения характерных (поворотных) точек	Координаты характерных (поворотных) точек в местной системе координат (МСК-05)	
	X	Y
1	247 752,58	274 860,00
2	247 717,46	274 854,77
3	247 725,77	274 799,58
4	247 760,87	274 804,85

**Режим использования территории объекта культурного наследия
регионального значения «Здание музея (дом купца Даутова)»**

В границах территории объекта культурного наследия:

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

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

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

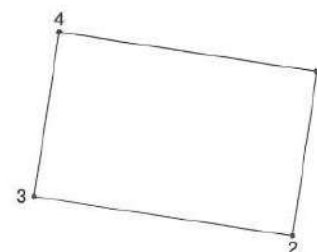
4) на территории памятника разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

Приложение №
к приказу Агентства по охране
культурного наследия Республики Дагестан
от 13.07.2018 № 118

Карта (схема) границы территории объекта культурного наследия
Здание музея (дом купца Даутова), г. Хасавюрт



Каталог координат				
Номер точки	Координаты		Длина линии (м)	Дирекционный угол
	X (м)	Y (м)		
1	247 752,58	274 660,00		
2	247 717,46	274 654,77	35,51	168°28'
3	247 725,77	274 799,58	55,81	278°34'
4	247 760,87	274 804,85	35,46	08°33'
1	247 752,58	274 660,00	55,77	98°33'
Общий периметр: 182,58 м				
Общая площадь: 0,20 га				



_____ - граница объекта

Руководитель Агентства по охране
культурного наследия Республики Дагестан

З.Н. Кахриманов



АГЕНТСТВО ПО ОХРАНЕ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН
(Дагнаследие)

ПРИКАЗ

№ 119

«13» 07 2018 г.

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

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить границы защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Здание музея (дом купца Даутова)», принятого на государственную охрану в соответствии с постановлением Правительства Республики Дагестан от 29 марта 2000 г. №45 «О внесении дополнений в перечень памятников истории и культуры республиканского значения, подлежащих государственной охране» и расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул. Тотурбиева, 54. Регистрационный номер в АИС ЕГРОКН 051710964490005.
2. Утвердить режим использования земель в границах защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Здание музея (дом купца Даутова)».
3. Контроль за исполнением приказа оставляю за собой.

Руководитель

З.Кахриманов

Приложение № 1
к приказу Агентства по охране
культурного наследия
Республики Дагестан
от «13» 07 2018 г. № 119

Описание границы защитной зоны объекта культурного наследия
регионального значения «Здание музея (дом купца Даутова)»

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

Границы территории объекта культурного наследия проходят:

Северная граница от поворотной точки 1, до поворотной точки 2, проходит в северо-восточном направлении на расстоянии 35,51 м. от поворотной точки 1 до поворотной точки 2.

Восточная граница от поворотной точки 2, до поворотной точки 3, проходит в юго-восточном направлении на расстоянии 55,81 м. от поворотной точки 2 до поворотной точки 3.

Южная граница от поворотной точки 3, до поворотной точки 4, проходит в юго-западном направлении на расстоянии 35,49 м. от поворотной точки 3.

Западная граница от поворотной точки 4, до поворотной точки 1, расположенной на расстоянии 55,77 м. от поворотной точки 4, проходит в северо-западном направлении. Западная граница замыкает контур.

Условные обозначения:

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

Координаты характерных (поворотных) точек к карте (схеме) границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание музея (дом купца Даутова)»

Обозначения характерных (поворотных) точек	Координаты характерных (поворотных) точек в местной системе координат (МСК-05)	
	X	Y
1	247 752,58	274 860,00
2	247 717,46	274 854,77
3	247 725,77	274 799,58
4	247 760,87	274 804,85

Режим использования земель в границах защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Здание музея (дом купца Даутова)»

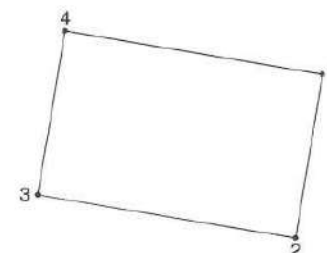
В границах защитной зоны запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

Приложение №
к приказу Агентства по охране
культурного наследия Республики Дагестан
от 15.07.2018г. № 119

Карта (схема) границы территории объекта культурного наследия
Здание музея (дом купца Даутова), г. Хасавюрт



Каталог координат			
Номер точки	Координаты		Длина линии (м)
	X (м)	Y (м)	
1	247 752,58	274 860,00	
2	247 717,46	274 854,77	35,51
3	247 725,77	274 799,58	55,81
4	247 760,87	274 804,85	35,49
1	247 752,58	274 860,00	55,77
Общий периметр: 182,58 м			
Общая площадь: 0,20 га			



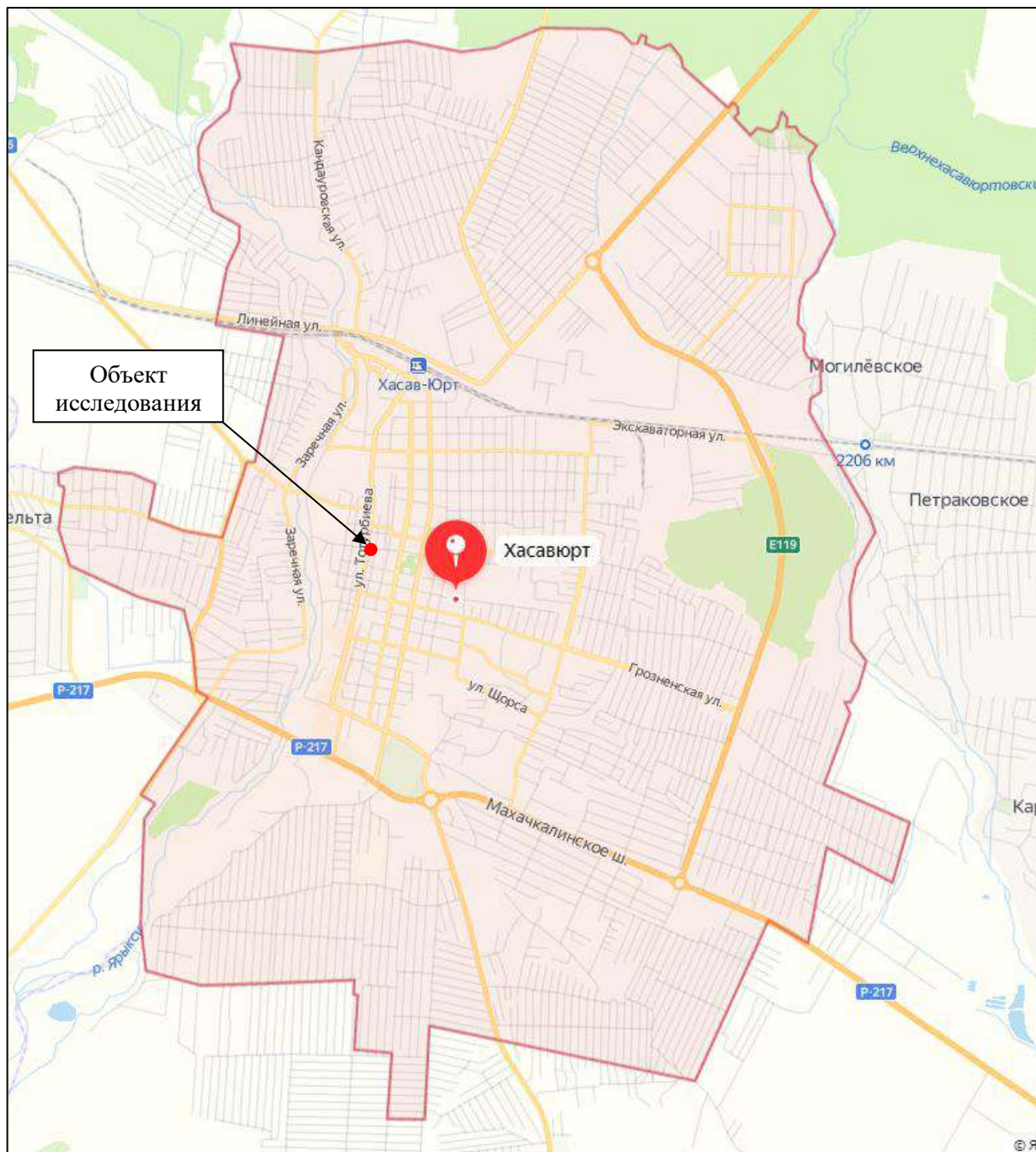
_____ - граница объекта

Руководитель Агентства по охране
культурного наследия Республики Дагестан

З.Н. Кахриманов

1.2 ПРЕДВАРИТЕЛЬНЫЕ ИССЛЕДОВАНИЯ

1.2.1 ПЛАНЫ (ГРАФИЧЕСКИЕ СХЕМЫ) МЕСТА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ



Ситуационная схема расположения объекта исследования в структуре города.

Яндекс.Карты: сайт.

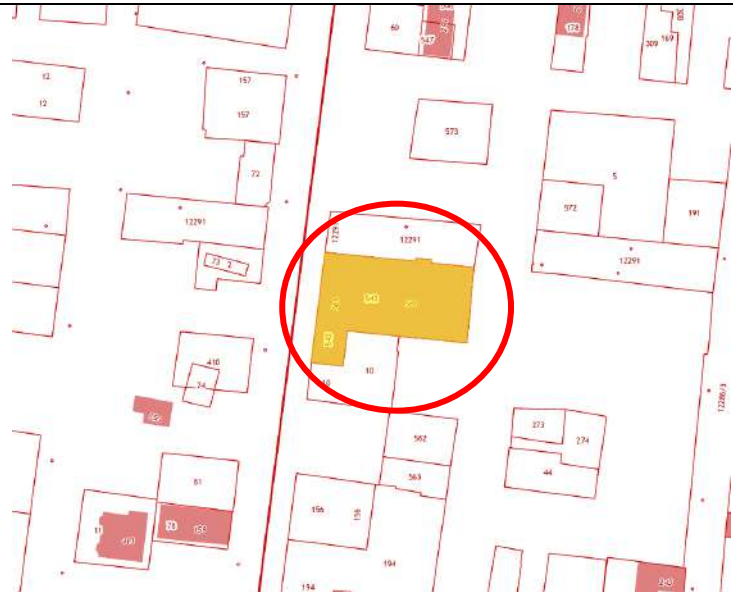
URL:https://yandex.ru/maps/geo/khasavyurt/53121505/?from=tabbar&ll=46.592631%2C43.247976&source=serp_navig&z=13.45 (дата обращения: 20.08.2022 г.)

1.2.2 УЧЕТНЫЕ СВЕДЕНИЯ ПО ИССЛЕДУЕМОМУ ОБЪЕКТУ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ТАБЛИЦА)

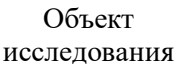
Общие сведения об объекте культурного наследия регионального значения «Здание к/т «Спартак»», 1900 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65):

№ п/п	Наименование	Сведения
1.	Сведения о наименовании Объекта:	«Здание к/т «Спартак»»
2.	Сведения о времени возникновения или дате создания Объекта, дате основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) дате связанного с ним исторического события	1900 г.
3.	Автор, архитектор	Не установлен
4.	Местонахождение (адрес) Объекта в соответствии с нормативно-правовым актом	В соответствии с постановлением правительства Республики Дагестан от 29.03.2000 года № 45 «О внесении дополнений в перечень памятников истории и культуры республиканского значения, подлежащих государственной охране» - Республика Дагестан г. Хасавюрт, ул. Орджоникидзе, 65; В соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации от 11.08.2017 г. № 94794-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения с, 1900 г. (Республика Дагестан) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»: Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул. Тотурбиева, 65
5.	Фактическое местонахождение (адрес) Объекта	Республика Дагестан, г. Хасавюрт, Победы,12
6.	Сведения о категории историко-культурного значения Объекта	Регионального значения

7.	Сведения о виде Объекта	<i>Памятник</i>
8.	Сведения об общей видовой принадлежности Объекта	<i>Памятник градостроительства и архитектуры</i>
9.	Документ о принятии объекта культурного наследия на государственную охрану	<i>Постановление правительства Республики Дагестан от 29.03.2000 года № 45 «О внесении дополнений в перечень памятников истории и культуры республиканского значения, подлежащих государственной охране»</i>
10.	Регистрационный номер в Едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	<i>В соответствии с Приказом МК РФ от 11.08.2017 г. № 94794-р объекту культурного наследия регионального значения, включенного в реестр, присвоен регистрационный номер 051710964480005</i>
11.	Паспорт объекта культурного наследия	<i>Разработан</i>
12.	Описание границ территории Объекта	<i>Границы территории утверждены Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 13.07.2018 г. № 116 (см. пп. 1.1.2, п. 1.1, Раздела I настоящего Проекта «Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 13.07.2018 г. № 117»).</i>
13.	Сведения о нормативно-правовом акте, утверждающем предмет охраны Объекта	<i>Предмет охраны объекта культурного наследия регионального «Здание к/т «Спартак»» разработан, не утвержден</i>
14.	Зоны охраны Объекта исследования	<i>Зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание к/т «Спартак»» не установлены</i>
15.	Сведения о наличии обременений – охранных обязательств собственника объекта культурного наследия и (или) пользователей	<i>Отсутствует</i>

	объектом культурного наследия	
16.	Кадастровый номер земельного участка	05:41:000227:543
17.	Сведения из публичной кадастровой карты	
18.	Защитные зоны объекта культурного наследия	Утверждены Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 13.07.2018 г. № 114
19.	Фотографическое изображение Объекта	
20.	Сведения о собственниках объекта культурного наследия и о пользователях объектом культурного наследия	Отсутствует

ТЕРРИТОРИИ



<https://pkk.rosreestr.ru/#/search/43.24932816177427,46.58197175172754/18/@2y1wvhphv>
(дата обращения: 20.08.2022 г.)

1.2.4 СВЕДЕНИЯ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМ ЗОНИРОВАНИИ ИССЛЕДУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ.

Участок исследования расположен к северу от центральной части города Хасавюрт и ограничен с севера ул. Первомайской, с востока – ул. Гамидова, с юга – ул. Акаева, с запада – ул. Мусаясул.

В настоящее время развитие городских территорий муниципального образования городской округ «город Хасавюрт» регламентируется Правилами землепользования и застройки муниципального образования городской округ «город Хасавюрт», утвержденными решением Собрании депутатов городского округа «город Хасавюрт» от 24.05.2013 № 72/3 «Об утверждении Генерального плана и Правил землепользования и застройки территории муниципального образования городской округ «город Хасавюрт»» (в ред. 29.11.2021 г. №38/6) и проводится с учетом Генерального плана муниципального образования городской округ «город Хасавюрт», утвержденного решением Собрании депутатов городского округа «город Хасавюрт» от 24.05.2013 № 72/3 «Об утверждении Генерального плана и Правил землепользования и застройки территории муниципального образования городской округ «город Хасавюрт»» (в ред. 29.11.2021 г. №38/6).

Согласно Генеральному плану муниципального образования городской округ «город Хасавюрт» исследуемая территория входит в границы функциональных зон:

- «Зона объектов государственного управления»;
- «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования городской округ «город Хасавюрт» исследуемая территория входит в границы территориальных зон:

- ОД-1 – «Зона объектов государственного управления»;
- Ж-1 – «Зона застройки индивидуальными жилыми домами».

Градостроительные регламенты в данных территориальных зонах устанавливают следующие ограничения строительства:

ОД-1 – «Зона объектов дошкольного, начального и среднего общего образования»; ОД-1 – «Зона объектов государственного управления»:

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков)	Предельная этажность зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки, %	Обозначение на карте
1	2	3	4	5	6
Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства					
1	3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	4	60,0	ОД-1
2	3.8.1	Государственное управление	4	80,0	ОД-1
3	3.6	Культурное развитие	5	85,0	ОД-3
4	3.2.3	Оказание услуг связи	5	80,0	ОД-1
5	3.4	Здравоохранение	5	65,0	ОД-1
6	4.9.1	Объекты дорожного сервиса	3	95,0	ОД-2
7	3.3	Бытовое обслуживание	2	80,0	ОД-1
8	3.7	Религиозное использование	2	85,0	ОД-1
9	3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	2	95,0	ОД-1
10	4.6	Общественное питание	2	80,0	ОД-2
11	4.3	Рынки	1	60,0	ОД-2
12	4.4	Магазины	3	60,0	ОД-2
13	4.5	Банковская и страховая деятельность	2	60,0	ОД-2
14	4.7	Гостиничное обслуживание	8	85,0	ОД-2
15	12.0	Земельные участки общего пользования	1	60,0	ОД-1
16	3.2	Социальное обслуживание	3	60,0	ОД-1
17	3.1.1	Предоставление коммунальных услуг	3	60,0	ОД-1
18	3.5.2	Среднее и высшее профессиональное образование	4	80,0	ОД-1
Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства					
19	3.1	Коммунальное обслуживание	1	60,0	И
20	5.1	Спорт	2	60,0	Р-1
21	12.0	Общее пользование территории			
22	7.2.2	Обслуживание перевозок пассажиров	3	60,0	Т-3
Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства					
23	6.8	Связь	1	70,0	И
24	7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования	2	60,0	Т-3
25	7.2	Автомобильный транспорт	3	60,0	Т

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки общественно-деловых зон допускается повышать, но не более чем на 30% при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм в соответствии с «СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89* (с Поправкой, с Изменением N 1)».

При комплексной реконструкции сложившейся застройки и в других сложных градостроительных условиях допускается при соответствующем обосновании уточнять настоящие нормативные требования заданием на проектирование по согласованию с местными органами архитектуры и градостроительства, органами государственного санитарно-эпидемиологического и природоохранного надзора и государственной противопожарной службы.

В региональных градостроительных нормативах при соответствующих обоснованиях допускается уточнение (увеличение или уменьшение) предельно допустимых значений плотности застройки различных зон, а также установление более дифференцированных показателей плотности с учетом величины города и типа застройки.

Примечания:

- 1) высота и размеры в плане зданий предприятий обслуживания должны соответствовать требованиям к застройке земельных участков жилой зоны, для которой организуется общественно-деловая зона.
- 2) максимальная общая площадь объектов капитального строительства не жилого назначения на территории земельных участков не устанавливается;
- 3) минимальная доля озелененной территории земельных участков:
 - участки дошкольных организаций и общеобразовательных школ – не менее 50%;
 - участки лечебных учреждений – не менее 60%;
 - участки культурно-просветительных учреждений – не менее 20%;
 - участки учреждений среднего профессионального образования – не менее 30%;
 - участки учреждений начального профессионального образования – не менее 50%.

В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 14 настоящих Правил. При совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования к параметру, поглощают более мягкие.

Ж-1 – «Зона застройки индивидуальными жилыми домами»:

№ п/п	Код (числовое обозначение) в соответствии с Классификатором	Вид разрешенного использования земельного участка (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков)	Предельная этажность зданий, строений, сооружений,	Максимальный процент застройки, %	Обозначение на карте
1	2	3	4	5	6
Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства					
1	2.1	Для индивидуального жилищного строительства	3	67,0	Ж-1
2	2.2	Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	3	67,0	Ж-1
3	2.3	Блокированная жилая застройка	3	67,0	Ж-1
4	2.7.1	Хранение автотранспорта	1	90,0	Ж-1
Условно разрешенные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства					
5	3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3	60,0	ОД-1
6	4.4	Магазины	2	60,0	ОД-2
7	3.8.1	Государственное управление	3	80,0	ОД-1
8	3.6	Культурное развитие	5	60,0	ОД-3
9	5.1	Спорт	3	60,0	Р-1
10	3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3	60,0	ОД-1
11	3.4.2	Стационарное медицинское обслуживание	6	65,0	ОД-1
12	3.1	Коммунальное обслуживание	1	60,0	И
13	3.3	Бытовое обслуживание	2	60,0	ОД-1
14	3.7	Религиозное использование	2	60,0	ОД-1
15	3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	2	60,0	ОД-1
16	4.6	Общественное питание	2	60,0	ОД-2
17	4.3	Рынки	1	60,0	ОД-2
18	12.0	Земельные участки общего пользования	1	60,0	ОД-1
Вспомогательные виды и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства					
19	6.8	Связь	1	70,0	И
20	4.9.1	Объекты дорожного сервиса	1	70,0	ОД-2
21	7.2.3	Стоянки транспорта общего пользования	2	60,0	Т-3
22	7.2	Автомобильный транспорт	3	60,0	Т

Предельные размеры земельных участков:

- минимальная площадь участка для жилищного строительства – 100 кв.м;

- максимальная площадь участка для жилищного строительства – 1600 кв.м.

Примечания (в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования Республики Дагестан):

1) минимальные отступы зданий, строений, сооружений от красной линии улицы – не менее 5м, от красной линии проездов не менее 3 м;

2) максимальные выступы за красную линию частей зданий (балконов, эркеров, козырьков) – не более 1,5 метров;

3) минимальные расстояния до границы соседнего индивидуального земельного участка по санитарно-бытовым условиям:

- от стен индивидуального дома – 3 м;
- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;
- от других построек (сарая, бани, автостоянки и др.) – высоты строения (в верхней точке), но не менее 3 м;
- от мусоросборников – 50 м (но не более 100 м);
- от дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков – 4 м;
- от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
- от стволов среднерослых деревьев – 2 м;
- от кустарника – 1 м.
- от дворового туалета до стен соседнего дома – 12 м;
- от дворового туалета до источника водоснабжения (колодца) – 25 м.
- от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, автостоянки, бани), расположенных на соседних земельных участках - 6 м.
- до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, закрытой автостоянки, бани), расположенных на соседних земельных участках, следует принимать в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

4) расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках – не менее 6 м.;

5) минимальные расстояния между строениями и сооружениями. От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений – в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89*, «Санитарными правилами содержания территорий населенных мест» СанПиН 42-128-4690-88.

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

7) максимальная высота, для основных строений, от уровня земли до верха плоской кровли – не более 9,6 м, от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 11,6 м; шпили, башни, флагштоки - без ограничения;

8) максимальная высота, для всех вспомогательных строений, от уровня земли до верха плоской кровли не более - 4 м; от уровня земли до конька скатной кровли - не более 7 м.

9) коэффициент строительного использования земельного участка - не более 0,67;

10) максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков – V;

11) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков устанавливается из расчета – 25 кв.м на 1 автомобиль;

12) минимальный размер земельного участка, образуемого при разделе (выделе) земельного участка на несколько составляет 30 кв.м (без площади застройки).

Вспомогательные строения, за исключением гаража и навеса, размещать перед основным строением со стороны улиц не допускается.

Ограждения земельных участков (высота, степень светопрозрачности и эстетичность) рекомендуется принимать следующие:

- со стороны улиц и проездов ограждения земельных участков должны быть выдержаны в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц. Максимально допустимая высота ограждений - не более 1,8 м, степень светопрозрачности – от 0 до 100 % по всей высоте;
- на границе с соседним земельным участком следует устанавливать ограждения, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка. Максимально допустимая высота ограждений – не более 1,7 м, степень светопрозрачности – от 50 до 100 % по всей высоте.

Условия размещения пасек (ульев) должны соответствовать требованиями п.п. 2.7.23-2.7.25 Региональных нормативов градостроительного проектирования КБР, 2011 г.

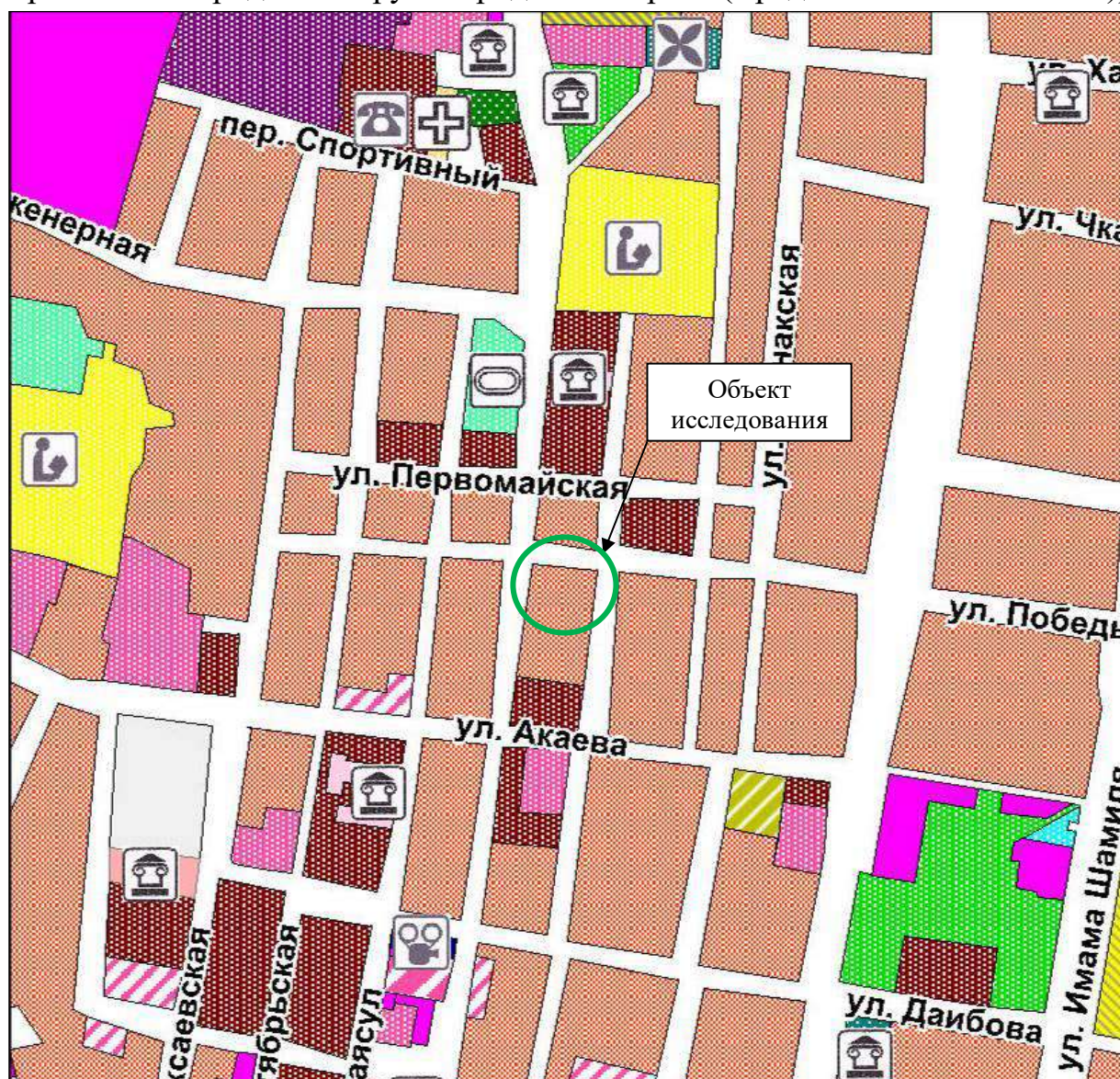
В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположены в границах действия ограничений, установленных законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в главе 14 настоящих Правил. При

совпадении ограничений, относящихся к одной и той же территории, более строгие требования к параметру, поглощают более мягкие.

Установленные данным документом градостроительные регламенты подлежат корректировке и уточнению с учетом разрабатываемых настоящим Проектом зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание к/т «Спартак»», 1900 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65) (после утверждения границ зон охраны, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам).

ПРИЛОЖЕНИЕ:

- Фрагмент схемы функционального зонирования муниципального образования городской округ «город Хасавюрт» (Генеральный план муниципального образования городской округ «город Хасавюрт», утвержденный решением Собрания депутатов городского округа «город Хасавюрт» от 24.05.2013 № 72/3 «Об утверждении Генерального плана и Правил землепользования и застройки территории муниципального образования городской округ «город Хасавюрт»» (в ред. 29.11.2021 г. №38/6)):

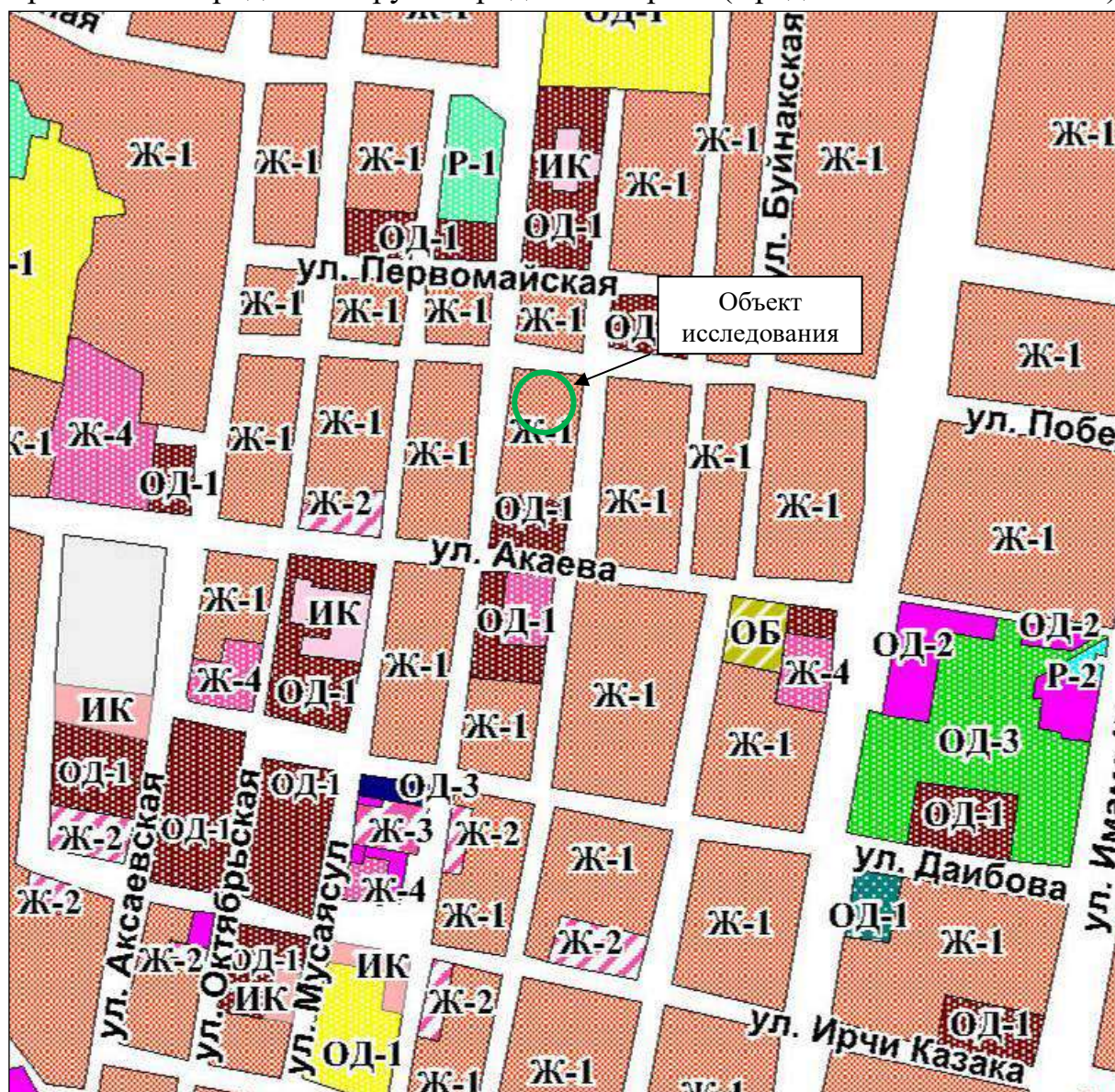


Фрагмент карты функционального зонирования муниципального образования городской округ «город Хасавюрт». Генеральный план муниципального образования городской округ «город Хасавюрт». Источник: Государственное бюджетное учреждение Республики Дагестан «Республиканский центр охраны памятников истории, культуры и архитектуры».

Условные обозначения:	
	Граница МО «Город Хасавюрт» существ.
	Граница МО «Город Хасавюрт» проектир.
Границы функциональных зон :	
<i>Жилые зоны :</i>	
	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
	Зона для ведения личного подсобного хозяйства
	Зона застройки малоэтажными многоквартирными домами высотой 1-3 этажа, включая мансардный
	Зона застройки среднетажными многоквартирными жилыми домами высотой 4-8 этажей
	Зона застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами высотой девять этажей и выше
<i>Общественно-деловые зоны :</i>	
	Зона объектов государственного управления
	Зона объектов здравоохранения
	Размещение объектов для оказания социальной помощи населению
	Зона коммерческого и торгового назначения
	Зона объектов дошкольного, начального и среднего общего образования
	Зона объектов среднего и высшего профессионального образования
	Зона объектов культурно-досуговой деятельности
	Зона объектов для осуществления религиозных обрядов
	Зона размещения парков культуры и отдыха
<i>Зоны инженерной инфраструктуры :</i>	
	Зона коммунальных объектов
<i>Зоны производственной инфраструктуры :</i>	
	Производственная зона
	Зона складов
<i>Зоны транспортной инфраструктуры :</i>	
	Зона улично-дорожной сети
	Зона размещения объектов железнодорожного транспорта
	Зона размещения объектов автотранспорта
<i>Рекреационные зоны :</i>	
	Зона объектов физкультуры и спорта
	Зона объектов отдыха
	Зона уличного озеленения
	Зона водных объектов
	Зона многолетних лесов
<i>Зона историко-культурной деятельности:</i>	
	Зона размещения объектов культурного наследия
<i>Зоны специального назначения :</i>	
	Зона размещения кладбищ
	Зона полигона по захоронению и сортировке бытового мусора
<i>Зоны сельскохозяйственного использования :</i>	
	Зоны сельскохозяйственного использования
	Зоны хранения и переработки сельскохозяйственной продукции
	Земельные участки общего назначения (ведение огородничества, садоводства)

Фрагмент условных обозначений карты функционального зонирования муниципального образования городской округ «город Хасавюрт». Генеральный план муниципального образования городской округ «город Хасавюрт». Источник: Государственное бюджетное учреждение Республики Дагестан «Республиканский центр охраны памятников истории, культуры и архитектуры».

- Фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального образования городской округ «город Хасавюрт» (Правила землепользования и застройки территории муниципального образования городской округ «город Хасавюрт» утвержденные решением Собрания депутатов городского округа «город Хасавюрт» от 24.05.2013 № 72/3 «Об утверждении Генерального плана и Правил землепользования и застройки территории муниципального образования городской округ «город Хасавюрт»» (в ред. 29.11.2021 г. №38/6)):



Фрагмент карты градостроительного зонирования муниципального образования городской округ «город Хасавюрт». Правила землепользования и застройки территории муниципального образования городской округ «город Хасавюрт». Источник: Государственное бюджетное учреждение Республики Дагестан «Республиканский центр охраны памятников истории, культуры и архитектуры».

Условные обозначения:  Граница МО «Город Хасавюрт» существ.  Граница МО «Город Хасавюрт» проектир.		Зоны производственной инфраструктуры:  Производственная зона  Зона складов	
Границы функциональных зон: Жилые зоны:  Зона застройки индивидуальными жилыми домами  Зона для ведения личного подсобного хозяйства  Зона застройки малоэтажными многоквартирными домами высотой 1-3 этажа, включая мансардный  Зона застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами высотой 4-8 этажей  Зона застройки многоэтажными многоквартирными жилыми домами высотой девять этажей и выше		Зоны транспортной инфраструктуры:  Зона улично-дорожной сети  Зона размещения объектов железнодорожного транспорта  Зона размещения объектов автотранспорта	
Общественно-деловые зоны:  Зона объектов государственного управления  Зона объектов здравоохранения  Размещение объектов для оказания социальной помощи населению  Зона коммерческого и торгового назначения  Зона объектов дошкольного, начального и среднего общего образования  Зона объектов среднего и высшего профессионального образования  Зона объектов культурно-досуговой деятельности  Зона объектов для осуществления религиозных обрядов  Зона размещения парков культуры и отдыха		Рекреационные зоны:  Зона объектов физкультуры и спорта  Зона объектов отдыха  Зона уличного озеленения  Зона водных объектов  Зона многолетних песов	
Зоны инженерной инфраструктуры:  Зона коммунальных объектов		Зона историко-культурной деятельности:  Зона размещения объектов культурного наследия	
		Зоны специального назначения:  Зона размещения кладбищ  Зона полигона по захоронению и сортировке бытового мусора	
		Зоны сельскохозяйственного использования:  Зоны сельскохозяйственного использования  Зоны хранения и переработки сельскохозяйственной продукции  Земельные участки общего назначения (ведение огородничества, садоводства)	
		Зоны обеспечения обороны и безопасности:  Размещение объектов для обеспечения внутреннего правопорядка (МВД)  Размещение объектов для обеспечения внутреннего правопорядка (МЧС)	

Фрагмент условных обозначений карты градостроительного зонирования муниципального образования городской округ «город Хасавюрт». Генеральный план муниципального образования городской округ «город Хасавюрт». Источник: Государственное бюджетное учреждение Республики Дагестан «Республиканский центр охраны памятников истории, культуры и архитектуры».

1.2.5 СВЕДЕНИЯ О ЗОНАХ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

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

В соответствии с данными градостроительной документации городского округа с внутригородским делением «город Махачкала» на территории, которая находится в границах разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание к/т «Спартак»», 1900 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65), установлены следующие зоны с особыми условиями использования земель:

1. Защитная зона объекта культурного наследия регионального значения «Здание к/т «Спартак»», 1900 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65), зарегистрированная в Едином государственном реестре недвижимости под номером 05:41-6.117 (сведения Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр)).

2. Защитная зона объекта культурного наследия регионального значения «Здание музея (дом купца Даутова)», 1902 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул. Тотурбиева, 54), зарегистрированная в Едином государственном реестре недвижимости под номером 05:41-6.120 (сведения Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр));

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

На территории, находящейся в непосредственной близости от Объекта исследования, разработаны и утверждены границы территории следующих объектов культурного наследия:

1. «Здание к/т «Спартак»», 1900 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65) - граница территории утверждена Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 13.07.2018 г. № 116;

2. «Здание музея (дом купца Даутова)», 1902 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул. Тотурбиева, 54) - граница территории утверждена Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) 13.07.18 г. № 118.

На территории, находящейся в непосредственной близости от Объекта исследования, разработаны и утверждены защитные зоны следующих объектов культурного наследия:

1. «Здание к/т «Спартак»», 1900 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65) - защитная зона утверждена Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 3.07.2018 г. № 117;

2. «Здание музея (дом купца Даутова)», 1902 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул. Тотурбиева, 54) - защитная зона утверждена Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 13.07.18 г. № 119.

На территории, находящейся в непосредственной близости от Объекта исследования, зоны охраны иных объектов культурного наследия не разрабатывались.

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

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



Условные обозначения:

- Объекты культурного наследия регионального значения
- Объекты капитального строительства
- Утвержденная граница территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание к/т «Спартак»», 1900 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65)*
- Утвержденные границы территории иных объектов культурного наследия*

Экспликация:

Объекты культурного наследия регионального значения:
1. «Здание к/т «Спартак»», 1900 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65):
*Граница территории утверждена Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 13 июля 2018 г. №116;
2. «Здание музея (дом купца Даутова)», 1902 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул. Тотурбиева, 54):
*Граница территории утверждена Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 13 июля 2018 г. №118.



							Государственный контракт от 23 августа 2022 г. № 06/ЭОК			
							Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание к/т «Спартак»», 1900 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65)			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подпись	Дата		Материалы по обоснованию проекта зон охраны	Стадия	Лист	Листов
Научный рук.		Алафонов И.С.						П	1	5
Разраб.		Виноградов В.Ю.								
							Карта (схема) анализа ранее разработанных проектов границ территорий и зон охраны объектов культурного наследия М 1:1000	НИП "ЭТНОС"		

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

2.1. ИСТОРИЧЕСКАЯ СПРАВКА ПО ТЕРРИТОРИИ, СОПРЯЖЕННОЙ С ОБЪЕКТОМ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ, И ИССЛЕДУЕМОМУ ОБЪЕКТУ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ «ЗДАНИЕ К/Т «СПАРТАК»», 1900 Г. (РЕСПУБЛИКА ДАГЕСТАН, Г. ХАСАВЮРТ, УЛ.ТОТУРБИЕВА, 65).

Город Хасавюрт был основан в 1846 году решением царской администрации на правом берегу реки Ярыксу, в качестве военного укрепления в целях безопасности русских купцов от нападений чеченцев. Местность, где впоследствии возник Хасавюрт, называли «Сурукъ пуршумукъ», что означает «холодная стоянка». Такое название она заслужила видимо потому, что здесь всегда держится определенный микроклимат. Она представляет низину, со всех сторон защищенную от ветров. Поселение основал, выполняя распоряжение генерала Алексея Ермолова, главный кумыкский пристав Муса-Хасав (Уцмиев), князь и майор русской армии. Он разместил в поселке воинский гарнизон, а затем переселил туда по 100 семей из крупных соседних аулов Эндирей и Костека. В основном, это были кумыки, а также персы и армяне. Здесь со своими крестьянами поселился кумыкский князь Хасав Хамзаев, потомок Алиша Хамзаева, основателя селения Костек. Его именем, по предложению Ермолова, и был назван новый населенный пункт — Хасавюрт, то есть селение Хасава¹. В 1831 году имам Гази Магомед, в ходе одного из набегов, разрушил аул Хасавюрт. Поселение восстановили, но в настоящее укрепление оно превратилось позже.

В конце 30-х – начале 40-х годов XIX века горцы под руководством Имама Шамиля вели успешные военные операции против царских войск, нанося им большой урон. К этому времени в районах боевых действий имелись 18 крепостей, 77 укреплений, 20 постов, не считая специальные казачьи поселения на Тереке. Это была целая система военных сооружений. На подступах к Хасавюрту укрепления были на реке Аксай-Ташгечив (каменный брод), Герзель, сторожевой пост на реке Яман-Сув, укрепления «Внезапная» на реке Акташ и «Чирют» на реке Сулак. Незащищенной осталась долина реки Ярык-Сув, через которую наибы Шамиля совершали дерзкие, опустошительные набеги на кумыкские аулы в знак наказания за их дружеские отношения с русскими, а также на сторожевые посты.

¹ «Чеченский ли Хасавюрт?» / Сетевое издание «Черновик».

URL: [https://chernovik.net/content/hronograf/chechenskiy-li hasavyurt](https://chernovik.net/content/hronograf/chechenskiy-li-hasavyurt) (дата обращения: 20.08.2022 г.)

Эти акции горцев вызывали постоянную тревогу у командования левым флангом Кавказской Армии. Единственным выходом из создавшегося положения было строительство укрепления на реке Ярык – Сув. По этому поводу командование левым флангом неоднократно обращалось к командованию левым флангом Кавказской Армией с предложением построить мощное укрепление на реке Ярык – Сув. Переписка с командованием велась почти три года. В письме от 2 апреля 1843 года командующий левым флангом Кавказской Армии генерал-майор Фрейтаг настоятельно доказывал непригодность блокауза в здешних условиях и необходимость строительства крупного военного укрепления, где могло бы быть дислоцировано достаточное количество войск. В начале 1846 года проект - строительства укрепления был утвержден Командованием Кавказской Армии, в том виде, каким он был представлен генералом Фрейтагом.

4 мая 1846 года из крепости Герзель-аул прибыли две роты Кавказского линейного батальона и приступили к строительству крепости. Огромную помощь и поддержку русским в строительстве укрепления оказывали жители близлежащих кумыкских сел во главе с костековским князем Хасавом Халезаевым. Одновременно рядом с крепостью возник форштадт, куда поселились 100 хозяйств. В их числе был и князь Хасав Халезаев. В крепости был расквартирован 80 Кабардинский полк, которым командовал князь Барятинский.

Князь Хасав пользовался большим авторитетом среди населения кумыкских владений и известностью у командования Кавказской Армией. Учитывая его заслуги в строительстве укрепления, поддержку им политики царизма в этом регионе, командование левым флангом Кавказской Армией выступило с ходатайством о присвоении укреплению имени Хасавы Хамзаева. Начиная с 1847 г. в сводках управления крепостью, она называется Хасавюртом.

Первое укрепление было слабым, оно не соответствовало требованиям военной обстановки, ибо Хасавюрт в области занимал важное стратегическое положение. Было решено начать строительство более крупного укрепления, куда можно было расквартировать большее количество воинских подразделений. Поэтому с 1848 года началось строительство мощной укрепленной крепости на территории нынешнего рынка. Крепость занимала обширную территорию. С трех сторон она была обнесена саманной стеной высотой 2,5 метра и шириной 1,5 метра, четвертая сторона опиралась на крутой берег Ярык – Сув. Между первым и вторым укреплениями появились дома. В основном Хасавюрт протянулся с Юга на Север вдоль правого берега реки Ярык – Сув. В Хасавюрт на базар приезжали крестьяне из сел округа,

чтобы продавать свои товары и купить необходимые. В последующие годы Хасавюрт стал соперничать со старинными центрами торговли, такими как Эндирей-аул и Аксай. С 1856 года низшим чинам было разрешено проживание в крепости со своими семьями, что способствовало резкому увеличению числа жителей и расширению Хасавюрта.²

19 июня 1860 г. при главном штабе Кавказской Армии создается Канцелярия по управлению Кавказскими горцами. В этом же году образуется Дагестанская область. Эндирейские, Аксаевские и Костековские владения Терской области. Постепенно управление Кумыкским округом обосновывается в Хасавюрте. Таким образом, Хасавюрт становится центром Кумыкского округа, свидетелем незабываемых исторических событий. Здесь, в период Кавказской войны, побывали М.Ю.Лермонтов, Л.Толстой, декабрист Александр Бестужев-Марлинский, А.С.Грибоедов, французский романист Александр Дюма-отец, великий хирург Н.И.Пирогов, известный почвовед А.М.Докучаев, Полежаев и многие другие. В доме князя Чавчавадзе в Хасавюрте, до обмена на грузинских княгинь, жил сын Шамиля Джамалудин.

В Хасавюрте родился маршал инженерных войск М.П.Воробьев.

С 1867 года Хасавюрт переведён в разряд слободы, а военное укрепление упраздняется. В это же время Кумыкский округ переименовывается в Хасавюртовский округ, в который вошли Салатавское и Ауховское общество. Слобода стало окружным центром. В округе жили русские, кумыки, аварцы, ауховцы, евреи. В Хасавюртовский округ входила территория, которая простиралась на востоке по реке Сулак, на западе до реки Терек. Эта территория современных Хасавюртовского, Новолакского, Бабаюртовского и части Кизилюртовского районов. В конце XIX – в начале XX века Хасавюрт становится культурным и экономическим центром округа.

Важным событием в культурной жизни Хасавюрта стало открытием в 1860 году одноклассного мужского училища. В 1881 году оно стало двухклассным, в нём обучалось 120 учащихся. Мужское училище размещалось в здании сегодняшней школы №4, которая находится за знаменским православным собором. А в годы Великой Отечественной войны в 1942-1943 годах в этом здании был госпиталь. В 1875 году в слободе открылось женское училище, где число учащихся было 58 человек.

Накануне Первой мировой войны в слободе Хасавюрт было открыто Высшее начальное училище, которое размещалось в здании сегодняшнего Педагогического колледжа, раньше эта улица называлась Южно-Манжурская. Во дворе педколледжа стоит памятник З.Батырмурзаеву. В слободе Хасавюрт

² «История Хасавюрта» / Проект «Хранители Родины». URL: <https://xn--80aiclbbsnghpgw1b5g.xn--p1ai/Article/?id=36405>. (дата обращения: 20.08.2022 г.)

Батырмурзаев развернул революционную работу. Вернувшись из Казани, с 1916 года устроился преподавателем в Высшее начальное училище, где сплотил вокруг себя революционно настроенных преподавателей и учащихся. Всего же в слободе функционировало 5 учебных заведений и один пансионат при слободском училище. К 80-м годам XIX века в Хасавюрте численность жителей выросла, в ней было уже три улицы - Ротная, Дворянская, Базарная. Значительно изменился облик не только Хасавюрта, но и всего округа.

С открытием движения по железной дороге, Хасавюрт становится не только узловым центром кумыкской плоскости, но крупным торговым центром. Эндирей, Костек, Аксай когда – то бывшими торговыми центрами быстро теряли свое значение, уступая первенство Хасавюрту. Начиная с 1860 года, здесь проводили ежегодные ярмарки, куда с товарами съезжались купцы с Порт-Петровска, Дербента, Темирхан-шуры, Грозного, Владикавказа, Кизляра.

В 90-х годах XIX века в Хасавюртовском округе была вспышка холеры, которая унесла много человеческих жизней. Население округа намного сократилось. Но вскоре, в результате большого потока переселенцев, население округа быстро выросло. К 1917 году численность переселенцев достигало 25 тысяч человек, в основном из Могилевской, Тамбовской губерний, из Молдавии и других центральных районов России. По данным статистики 1914 года переселенцы составляли 25,3% всего населения округа, из которых 19,3%-русские, 6,2%-немцы.

Вначале XX века в Хасавюрте был построен ряд крупных зданий, которые и сегодня определяют архитектурный облик города. Это здание электростанции, сегодняшние кинотеатр «Спартак» и Сбербанк, церковь. В 1902 году началось строительство кинотеатра со зрительным залом на 200 человек, ныне это кинотеатр «Спартак». Строительство кинотеатра было завершено в течение года. Этот кинотеатр принадлежал С. М. Маркутину. Через 10 лет началось строительство второго кинотеатра, которое достроили в 1912 год, назывался он «Модерн».

Здание кинотеатра находилось напротив нынешнего спортзала школы №4, в годы войны здание кинотеатра было до основания разрушено и больше не восстанавливалось. В слободе Хасавюрт большое значение придавали благоустройству. В 1902 г. около кинотеатра, ныне это кинотеатр «Спартак», был заложен сквер, сохранившийся до наших дней. Парки и скверы были любимым местом отдыха слободчан. В годы гражданской войны Хасавюрт был сожжен и до основания разрушен, тогда же погиб и огромный слободской парк. После гражданской жители восстановили слободу. А в 1931 году

Хасавюрту был присвоен статус города. В том же году здесь открылась первая больница. А открывал её бывший знаменитый врач и учёный Пирогов³.

Таким образом, в начале XX века Хасавюрт стал одним из красивейших уголков Дагестана с учреждениями культуры, парками, скверами, учебными заведениями.

Инфраструктура города сформирована вокруг рынка. Город делится на несколько районов. В центральном районе города расположен рынок и большинство торговых предприятий. В районе имеются и жилые многоэтажные дома, первые этажи которых, в большинстве своём отведены под магазины. Окраины города отведены под частные сектора. Чем дальше от центра, тем тише и чище улицы города.

**«Здание к/т «Спартак»», 1900 г.
(Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65)**

Вхождение Северного Кавказа в состав Российской Империи вызвало вовлечение региона во всероссийский рынок. В Дагестанской области до 1900 г. отсутствовали купцы первой гильдии и преобладали мелкие лавки III и IV разрядов, в которых велась розничная торговля. И лишь с постройкой Владикавказской железной дороги, достигшей в 1899 году г. Баку, появились купцы первой гильдии.

В Хасавюртовском округе торговля имела большое значение, в ней перед началом Первой мировой войны в 1913 г. было занято 135 купцов. Здесь имелись кредитные учреждения: сберегательная касса Государственного банка, представительства Крестьянского поземельного банка и русско-Азиатского банка, два Общества взаимного кредита.

Развитие торговли и рост благосостояния населения, особенно торговцев, привело к появлению в Хасавюрте добротных каменных домов, построенных в «кирпичном стиле». Одним из таких домов было здание известное в городе как «Здание к/т «Спартак».

По утверждению краеведа Б.М. Мирзоева, в 1902 году в слободе Хасавюрт был построен кинотеатр со зрительным залом на 200 мест. Кинотеатр принадлежал С.М. Маркутину. В годы гражданской войны здание было сильно разрушено. Восстановить его удалось только в 1930-е годы. До 1990-х годов кинотеатр «Спартак» считался одним из лучших в Дагестане. Коллектив, которым в разные годы руководили Л.А. Герасимова и З.А. Эсенбулатова, принимал участие во всероссийских конкурсах и не раз

³ «Хасавюрт: достопримечательности» / Проект «В отпуске». URL: <https://otpuskpro.ru/rossiya/gor-hasavyurt.html>. (дата обращения: 20.08.2022 г.)

удостаивался призовых мест. Многие годы ему по итогам социалистического соревнования среди республиканских учреждений культуры вручалось переходящее Красное знамя. Большими праздниками для горожан были кинопремьеры, на которые приглашались популярные режиссеры и актеры: Б. Мурадова, М. Абдулхаликов, И. Казиев, П. Хизроева, Д. Омаев, С. Мурадова и другие.

Когда в перестроечную пору распалась отечественная киносеть, знаменитый, любимый горожанами хасавюртовский «Спартак» закрылся. Заброшенное здание со временем ветшало, и только в начале 2000-х годов в нем начался длительный капитальный ремонт. Было принято решение на базе бывшего кинотеатра создать многофункциональный центр культуры. Для этого надстроили верхний этаж с помещениями для занятий различных творческих клубов и кружков самодеятельности.

В новом качестве роскошный Дворец культуры «Спартак» открылся весной 2003 года. Здесь прекрасно оборудованный большой зрительный зал, вмещающий до 400 человек, танцевальный зал, уютный зимний сад, оснащенная современным оборудованием студия звукозаписи.

Здание представляет собой сложный в плане кирпичный двухэтажный объем, состоящий из двух частей: 1) первый этаж выстроен в «кирпичном» стиле в начале XX в. из красного кирпича и с богато украшенными элементами декора фасадов со стороны улицы Победы и улицы Тотурбиева; 2) над первым этажом возвышается надстройка, возведенная в более позднее время.

Здание в значительной степени перестроено в течение XX и начала XXI вв.

Местоположение Объекта исследования подчеркивает его историческую значимость: он расположился на пересечении исторических улиц Тотурбиева и Победы, тем самым создавая историческую среду перекрестка улиц и фиксируя исторические линии застройки.

Фасад здания со стороны улицы Победы выполнен в 9 оконных осей. Оконные проемы прямоугольной формы с клинчатой перемычкой и замковым камнем выделены одинарным полуколонками со стилизованными пилястрами. По верху оконные проемы объединены дугообразным поясом с рядом дентикул. Фасад здания завершается городчатым поясом с одноуровневым карнизом.

Фасад здания со стороны улицы Тотурбиева оформлен аналогично фасаду со стороны улицы Победы и выполнен в 6 оконных осей. С этой стороны фасада имеется три входных портала в здание, имеющих одинаковое оформление и габариты. Входные порталы немного выступают. Каждый

портал имеет по две одинарные полуколонны, расположенные по бокам от входа и полукруглую арку над ним.

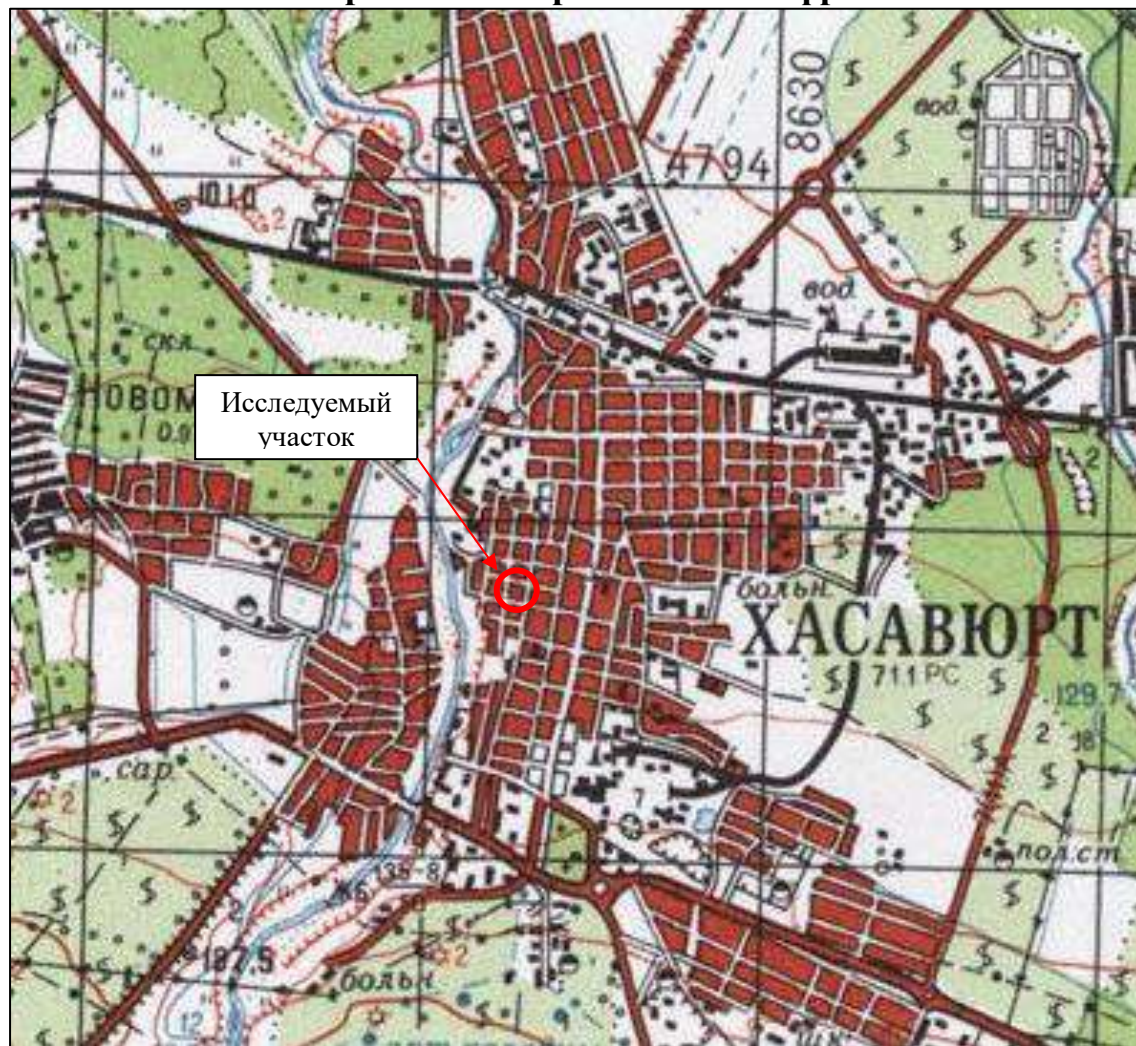
За всё время своей эксплуатации здание использовалось в качестве учреждения культуры.

Здание к/т «Спартак», 1900 г., расположенное по адресу: Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65 принято на государственную охрану постановлением Правительства Республики Дагестан от 29 марта 2000 г. №45 г. «О внесении дополнений в перечень памятников истории и культуры республиканского значения, подлежащих государственной охране» в качестве памятника архитектуры местного (регионального) значения со следующими наименованием и адресом:

г.ХАСАВЮРТ	
Здание к/т «Спартак»	ул.Орджоникидзе, 65

В соответствии с приказом Министерства культуры Российской Федерации от 11.08.2017 г. №94794-р объект культурного наследия зарегистрирован в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации под номером 051710964480005 с наименованием «Здание к/т «Спартак», датировкой 1900 г. и адресом: Республика Дагестан, г.Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65.

ПРИЛОЖЕНИЕ:
Копии исторических карт и планов и фрагментов



Фрагмент карты «Топографическая карта К-38-ХІ. Хасавюрт», 1985 г.

Retromap. Старые карты России и зарубежья: сайт. URL:

<http://retromap.ru/forum/viewtopic.php?f=178&t=5370&sid=0ebacfbac9d2108f42f2c118afc98221> (дата обращения: 20.08.2022 г.)

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

1. «Чеченский ли Хасавюрт?» / Сетевое издание «Черновик». URL: [https://chernovik.net/content/hronograf/chechenskiy-li hasavyurt](https://chernovik.net/content/hronograf/chechenskiy-li-hasavyurt). (дата обращения: 20.08.2022 г.);
2. «История Хасавюрта» / Проект «Хранители Родины». URL: <https://xn--80aiclbbnsnghpgw1b5g.xn--p1ai/Article/?id=36405>. (дата обращения: 20.08.2022 г.);
3. «Хасавюрт: достопримечательности» / Проект «В отпуске». URL: <https://otpuskpro.ru/rossiya/gor-hasavyurt.html>. (дата обращения: 20.08.2022 г.);
4. Постановление Правительства Республики Дагестан от 29 марта 2000 г. №45 г. «О внесении дополнений в перечень памятников истории и культуры республиканского значения, подлежащих государственной охране»;
5. Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 11.08.2017 г. №94527-р;
6. Г.-Р.А.-К. Гусейнов «Из истории двух несостоявшихся торговых династий хасавюртовского и грозненского округов терской области (конец XIX –XX вв.)»;
7. «Топографическая карта К-38-ХІ. Хасавюрт», 1985 г. Retromap. Старые карты России и зарубежья: сайт. URL: <http://retromap.ru/forum/viewtopic.php?f=178&t=5370&sid=0ebacfbac9d2108f42f2c118afc98221> (дата обращения: 20.08.2022 г.)

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

Историко-архитектурные исследования территории, находящейся в непосредственной близости от объекта исследования, определены прилегающими территориями, образующих единую градостроительную среду и заключенных в границы улиц Мусаясул, Первомайская, Гамидова и Акаева, в которые заключены исследуемые кварталы. Она включает в себя исследуемый объект культурного наследия регионального значения «Здание к/т «Спартак»», 1900 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул. Тотурбиева, 65), по видовой принадлежности – памятник градостроительства и архитектуры.

Планировочная структура исследуемой части города Хасавюрт сформировалась к первой четверти XX века. В начале XX века в Хасавюрте был построен ряд крупных зданий, которые и сегодня определяют архитектурный облик города. В городе имеется ряд культурных центров и исторических мест. Но во время гражданской войны в 1918 году, большинство исторических мест превратились в руины, которые позже не отстраивались. До настоящего времени значительные перепланировки не проводились. В то же время, здания, построенные в период конца XIX – начала XX века и сформировавшие застройку исследуемой территории, эксплуатировались «на износ», многие из них к настоящему времени пришли в неудовлетворительное состояние, часть – снесена. Но несмотря на серьезные утраты, исследуемая территория города Хасавюрта сохранила планировочную структуру и, частично, историческую застройку, масштаб застройки изменился и в настоящее время на исследуемой территории присутствует среднеэтажная застройка. Целостность визуального восприятия исследуемой территории местами значительно нарушена в связи с включениями современной застройки, обладающей дисгармоничными архитектурными качествами, реконструкция и восстановление исторически ценных зданий не проводилась или проводилась не качественно, с нарушением архитектурных особенностей.

К северу от центрального района города, где находится Объект исследования, в основном расположена жилая и административная застройка с небольшими включениями торговых зданий. В связи с этим, данная территория имеет застройку с достаточно смешанным функциональным использованием и назначением. В основном жилые дома возведены в один и два этажа. Частично, первые этажи жилых малоэтажных домов, отведены под магазины или административные помещения. На исследуемой территории преобладает жилая и административная застройка.

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

2.2.1 Сведения об объектах культурного наследия

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

Аннотированный иллюстрированный список объектов культурного наследия

№	Наименование	Реквизиты нормативных актов о постановке на государственную охрану	Местоположение	Категория*	Вид объектов наследия**	Общая видовая принадлежность***	Время возникновения	Нормативные правовые акты об утверждении границ территорий	Нормативные правовые акты об утверждении зон охраны	Нормативные правовые акты об утверждении защитных зон	Нормативные правовые акты об утверждении предмета охраны	Номер в ЕГРОКН****
Сведения о внесенных в реестр объектах культурного наследия												
1	«Здание к/т «Спартак»»	Постановление правительства Республики Дагестан от 29.03.2000 года № 45	Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул. Тогурбиева, 65	Р	П	ПГиА	1900 г.	Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 13.07.18 г. № 116	-	Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 13.07.18 г. № 117	-	051710964480005
Фотографическое изображение существующего состояния												
 												

№	Наименование	Реквизиты нормативных правовых актов о постановке на государственную охрану	Местоположение	Категория*	Вид объектов наследия**	Общая видовая принадлежность***	Время возникновения	Нормативные правовые акты об утверждении границ территорий	Нормативные правовые акты об утверждении зон охраны	Нормативные правовые акты об утверждении защитных зон	Нормативные правовые акты об утверждении предмета охраны	Номер в ЕГРОКН****
Сведения о внесенных в реестр объектах культурного наследия												
2	«Здание музея (дом купца Даутова)»	Постановление правительства Республики Дагестан от 29.03.2000 года № 45	Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул. Тотурбиева, 54	Р	П	ПГиА	1902 г.	Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 13.07.18 г. № 118	-	Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 13.07.18 г. № 119	-	051710964490005
Фотографическое изображение существующего состояния												
												

Примечания:

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

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

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

**** Единый государственный реестр объектов культурного наследия

2.2.2 Сведения об объектах археологического наследия

В границах проектирования зон охраны объекты археологического наследия отсутствуют.

2.2.3 Сведения о выявленных объектах культурного наследия

В границах проектирования зон охраны выявленные объекты культурного наследия отсутствуют.

2.2.4 Сведения об объектах обладающих признаками объектов культурного наследия

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

2.2.5 Сведения об исторически ценных градоформирующих объектах.

Историко-градостроительная среда, в ближайшем окружении от Объекта исследования, обладает невысокой степенью сохранности и имеет небольшое количество исторически ценных градоформирующих объектов:

- Жилой дом (г. Хасавюрт, ул. Акаева, 18);
- Жилой дом (г. Хасавюрт, ул. Первомайская, 8 (на пересечении улиц Мусаясул и Победы));
- Школа искусств (г. Хасавюрт, ул. Тотурбиева, 96);
- Дом жилой с воротами и флигелем (г. Хасавюрт, ул. Тотурбиева, 83);
- Административное здание (г. Хасавюрт, ул. Акаева, 29);
- Дом жилой (г. Хасавюрт, ул. Гамидова, 17);
- Дом жилой (г. Хасавюрт, ул. Гамидова, 13).

Данные здания формируют исторические линии застройки улиц, а также сохраняют историческую среду данной территории.

К исторически ценным градоформирующим объектам настоящим Проектом отнесены следующие постройки:

Жилой дом (г. Хасавюрт, ул. Акаева, 18).

Главное здание и флигель постройки конца XIX – начала XX вв., в кирпичном стиле, выстроены в один этаж внешне сохранены в удовлетворительном техническом состоянии. Здания фиксируют угол пересечения улиц Акаева и Мусаева и имеют прямоугольные в плане объемы. Также флигель северным фасадом выходит на ул. Акаева, тем самым фиксируя ее историческую линию застройки.

Здания являются элементами пространственно-планировочной структуры историко-архитектурной среды пересечения улиц Акаева и Мусаева.



Т.ф. 3.1.1 Исторически ценный градоформирующий объект.

Жилой дом (г. Хасавюрт, ул. Акаева, 18). Вид с ул. Мусаева, с юго-запада.



Т.ф. 3.1.2 Исторически ценный градоформирующий объект.

Жилой дом (г. Хасавюрт, ул. Акаева, 18). Вид с ул. Акаева, с северо-востока.

Жилой дом (г. Хасавюрт, ул. Первомайская, 8 (на пересечении улиц Мусаясул и Победы))

Здание постройки конца XIX – начала XX вв., в кирпичном стиле, выстроено в один этаж внешне сохранено в хорошем техническом состоянии. Здание фиксирует угол пересечения улиц Мусаясул и Победы и имеет сложный в плане объем.

Здание является элементом пространственно-планировочной структуры историко-архитектурной среды пересечения улиц Мусаясул и Победы.



Т.ф. 3.2 Исторически ценный градоформирующий объект.

Жилой дом (г. Хасавюрт, ул. Первомайская, 8 (на пересечении улиц Мусаясул и Победы)).

Вид с ул. Мусаясул, с востока.

Школа искусств (г. Хасавюрт, ул. Тотурбиева, 96).

Здание постройки конца XIX – начала XX вв., в кирпичном стиле, выстроено в один этаж внешне сохранено в хорошем техническом состоянии. Здание фиксирует угол пересечения улиц Тотурбиева и Акаева и имеет сложный в плане объем.

Здание является элементом пространственно-планировочной структуры историко-архитектурной среды пересечения улиц Тотурбиева и Акаева.



Т.ф. 3.3.1 Исторически ценный градоформирующий объект.

Школа искусств (г. Хасавюрт, ул. Тотурбиева, 96). Вид с ул. Тотурбиева, с востока.



Т.ф. 3.3.2 Исторически ценный градоформирующий объект.

Школа искусств (г. Хасавюрт, ул. Тотурбиева, 96). Вид с ул. Акаева, с северо-востока.

Дом жилой с воротами и флигелем (г. Хасавюрт, ул. Тотурбиева, 83).

Главное здание и флигель постройки конца XIX – начала XX вв., в кирпичном стиле, выстроены в один этаж, внешне сохранены в удовлетворительном техническом состоянии. Здания фиксируют историческую линию застройки улицы Тотурбиева и имеют прямоугольные в плане объемы.

Здания являются элементами пространственно-планировочной структуры историко-архитектурной среды улицы Тотурбиева.



Т.ф. 3.4.1 Исторически ценный градоформирующий объект.

Дом жилой с воротами и флигелем (г. Хасавюрт, ул. Тотурбиева, 83). Вид с ул. Тотурбиева, с юго-запада.



Т.ф. 3.4.2 Исторически ценный градоформирующий объект.
Дом жилой с воротами и флигелем (г. Хасавюрт, ул. Тотурбиева, 83). Вид с ул.
Тотурбиева, с запада.

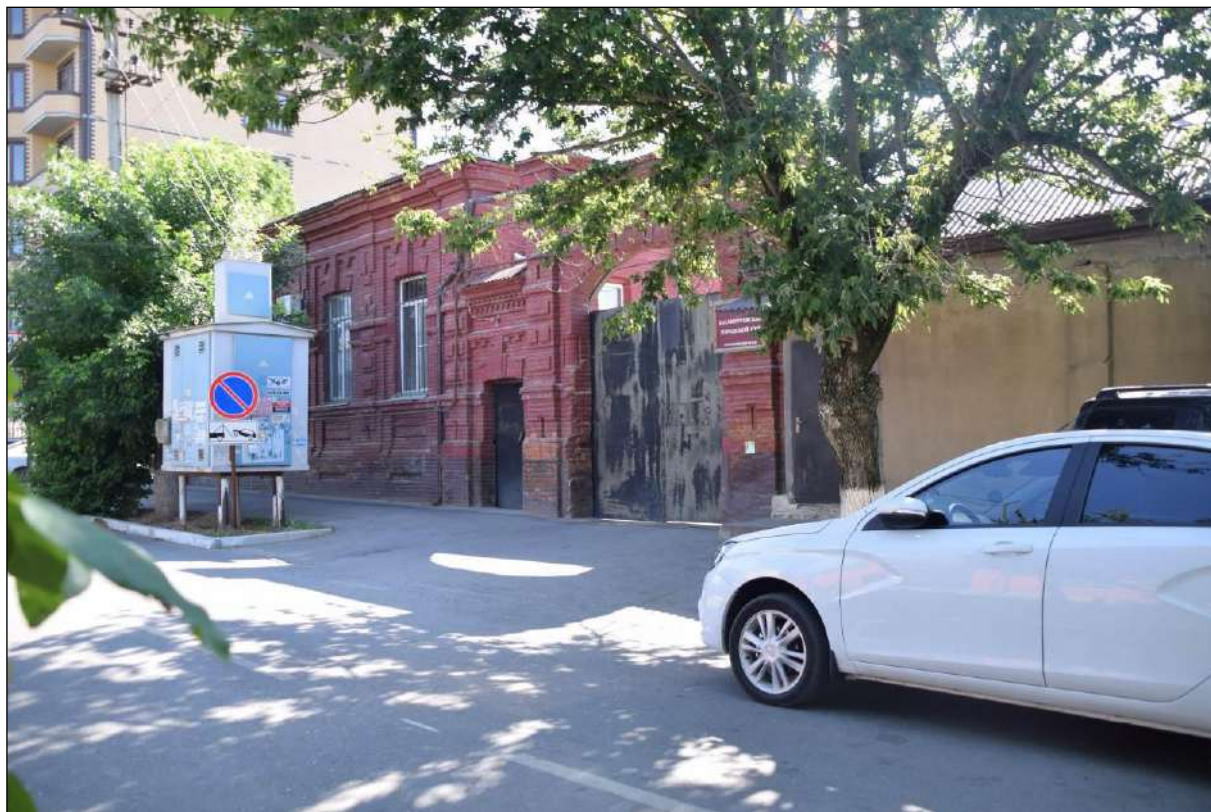


Т.ф. 3.4.3 Исторически ценный градоформирующий объект.
Дом жилой с воротами и флигелем (г. Хасавюрт, ул. Тотурбиева, 83). Вид с ул.
Тотурбиева, с северо-запада.

Административное здание (г. Хасавюрт, ул. Акаева, 29).

Здание постройки конца XIX – начала XX вв., в кирпичном стиле, выстроено в один этаж, внешне сохранено в хорошем техническом состоянии. Здание фиксирует угол пересечения улиц Гамидова и Акаева и имеет прямоугольный в плане объем.

Здание является элементом пространственно-планировочной структуры историко-архитектурной среды пересечения улиц Гамидова и Акаева.



Т.ф. 3.5.1 Исторически ценный градоформирующий объект.

Административное здание (г. Хасавюрт, ул. Акаева, 29). Вид с ул. Гамидова, с северо-востока.



Т.ф. 3.5.2 Исторически ценный градоформирующий объект.
Административное здание (г. Хасавюрт, ул. Акаева, 29). Вид с ул. Гамидова, с востока.



Т.ф. 3.5.3 Исторически ценный градоформирующий объект.
Административное здание (г. Хасавюрт, ул. Акаева, 29). Вид с ул. Акаева, с юга.

Дом жилой (г. Хасавюрт, ул. Гамидова, 17).

Здание постройки конца XIX – начала XX вв., в кирпичном стиле, выстроено в один этаж внешне сохранено в хорошем техническом состоянии. Здание фиксирует угол пересечения улиц Гамидова и Победы и имеет прямоугольный в плане объем.

Здание является элементом пространственно-планировочной структуры историко-архитектурной среды пересечения улиц Гамидова и Победы.



Т.ф. 3.6.1 Исторически ценный градоформирующий объект.

Дом жилой (г. Хасавюрт, ул. Гамидова, 17). Вид с ул. Гамидова, с северо-запада.



Т.ф. 3.6.2 Исторически ценный градоформирующий объект.

Дом жилой (г. Хасавюрт, ул. Гамидова, 17). Вид с ул. Победы, с северо-запада.

Дом жилой (г. Хасавюрт, ул. Гамидова, 13).

Здание постройки конца XIX – начала XX вв., в кирпичном стиле, выстроено в один этаж внешне сохранено в хорошем техническом состоянии. Здание фиксирует угол пересечения улиц Гамидова и Первомайской и имеет в плане Г-образный объем.

Здание является элементом пространственно-планировочной структуры историко-архитектурной среды пересечения улиц Гамидова и Первомайской.



Т.ф. 3.7.1 Исторически ценный градоформирующий объект.

Дом жилой (г. Хасавюрт, ул. Гамидова, 13). Вид с ул. Гамидова, с северо-запада.



Т.ф. 3.7.2 Исторически ценный градоформирующий объект.

Дом жилой (г. Хасавюрт, ул. Гамидова, 13). Вид с ул. Гамидова, с северо-запада.

2.2.6 Сведения о диссонирующих объектах, прочих объектах.

В ближайшем окружении Объекта исследования определена диссонирующая застройка, расположенная по адресу - ул. Тотурбиева, 80 (здание в 3 этажа).

Данные здания диссонирует по своей высоте и архитектурному оформлению по отношению к Объекту исследования, исторической застройке и исторической среде окружения Объекта исследования. Перекресток улиц Тотурбиева и Победы представлен диссонирующим объектом, указанным выше, а также другими зданиями современной застройки, не адаптированными к характеру исторической градостроительной среды, также к Объекту исследования, с востока, пристроен современный объем. Наличие данных зданий говорит об утрате исторического пространства перекрестка, в связи с этим аутентичное и историческое восприятие Объекта в его исторической среде является невозможным, так как объекты, указанные выше, создают современный фон для восприятия Объекта исследования.

Также настоящим Проектом определены:

- здания современной застройки, не адаптированные к характеру исторической градостроительной среды, представленные малоэтажными зданиями, которые составляют примерно 30% существующей застройки;
- здания и объекты, не обладающие историко-культурной ценностью, в т.ч. хозяйственные постройки и пристройки, представленные малоэтажными зданиями, которые составляют примерно 40% существующей застройки;
- здания исторической застройки и застройки традиционного типа, искаженные современными пристройками и надстройками, представленные малоэтажными зданиями, которые составляют примерно 5% существующей застройки.

2.2.7 Сведения об установленных границ территориях объектов культурного наследия

В границах проектирования зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание вечерней ср. школы (шк. № 6)», 1897 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул. Тотурбиева, 114) находятся следующие границы территории объектов культурного наследия:

«Здание к/т «Спартак»», 1900 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65) - граница территории утверждена Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 13.07.2018 г. № 116, границы в соответствии с Приказом проходят: - северная граница: от поворотной точки 1, до поворотной точки 2, проходит в северо-восточном направлении на расстоянии 23,36 м. от поворотной точки 1 до поворотной точки 2; - восточная граница: от поворотной точки 2, до поворотной точки 3, проходит в юго-восточном направлении на расстоянии 23,14 м. от поворотной точки 2 до поворотной точки 3; - южная граница: от поворотной точки 3 через поворотные точки 4,5, делая изгибы, до поворотной точки 6, проходит в юго-западном направлении на расстоянии 35,75 м. от поворотной точки 3; - западная граница: от поворотной точки 6, до поворотной точки 1, расположенной на расстоянии 35,94 м. от поворотной точки 4, проходит в северо-западном направлении, западная граница замыкает контур.

«Здание музея (дом купца Даутова)», 1902 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул. Тотурбиева, 54) - граница территории утверждена Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) 13.07.18 г. № 118, границы в соответствии с Приказом проходят: - северная граница от поворотной точки 1, до поворотной точки 2, проходит в северо-восточном направлении на расстоянии 35,51 м. от поворотной точки 1 до поворотной точки 2; - восточная граница: от поворотной точки 2, до поворотной точки 3, проходит в юго-восточном направлении на расстоянии 55,81 м. от поворотной точки 2 до поворотной точки 3; - южная граница: от поворотной точки 3, до поворотной точки 4, проходит в юго-западном направлении на расстоянии 35,49 м. от поворотной точки 3; - западная граница от поворотной точки 4, до поворотной точки 1, расположенной на расстоянии 55,77 м. от поворотной точки 4, проходит в северо-западном направлении, - западная граница замыкает контур.

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



Условные обозначения:

- Объекты культурного наследия регионального значения
- Исторически ценные градоформирующие объекты
- Здания исторической застройки и застройки традиционного типа, искаженные современными пристройками и надстройками
- Здания современной застройки, не адаптированные к характеру исторической градостроительной среды
- Здания современной застройки, диссонирующие с характером исторической градостроительной среды
- Здания/объекты, не обладающие историко-культурной ценностью, в т.ч. хозяйственные постройки и пристройки
- Границы объектов капитального строительства, поставленных на кадастровый учет
- Границы земельных участков, поставленных на кадастровый учет
- Границы кадастровых кварталов, поставленных на кадастровый учет

Экспликация:

- Объекты культурного наследия регионального значения:
- 1. «Здание к/т «Спартак»», 1900 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тогурбиева, 65);
 - 2. «Здание музея (дом купца Даутова)», 1902 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул. Тогурбиева, 54).



						Государственный контракт от 23 августа 2022 г. № 06/ЭОК			
						Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание к/т «Спартак»», 1900 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тогурбиева, 65)			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта зон охраны	Стадия	Лист	Листов
Научный рук.				Алафонов А.С.			П	2	5
Разраб.				Виноградов В.Ю.		Историко-культурный (историко-архитектурный) опорный план М 1:1000	НИП "ЭТНОС"		

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

Историко-градостроительная характеристика территории

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

Исследования показали, что исторически сложившаяся планировочная структура дорог и улиц сохранена с момента появления Объекта исследования. Кроме того, в основном практически полностью выдержаны исторические линии застройки, сложившиеся к тому времени. Об этом говорит и расположение Объекта исследования - на пересечении улиц Тотурбиева и Победы, тем самым Объект исследования фиксирует уличными фасадами исторические линии застройки. В близлежащем окружении Объекта исследования изменения произошли в отношении застройки.

Окружение объекта исследования представляет собой, в основном, 1-3 этажную застройку, отнесенную настоящим Проектом к зданиям современной застройки, не адаптированным к характеру исторической градостроительной среды и к зданиям (объектам), не обладающим историко-культурной ценностью, в т.ч. хозяйственные постройки и пристройки. Непосредственно Объект исследования возведен в два этажа, при этом, объем первого этажа является историческим, а объем второго этажа – более поздней надстройкой.

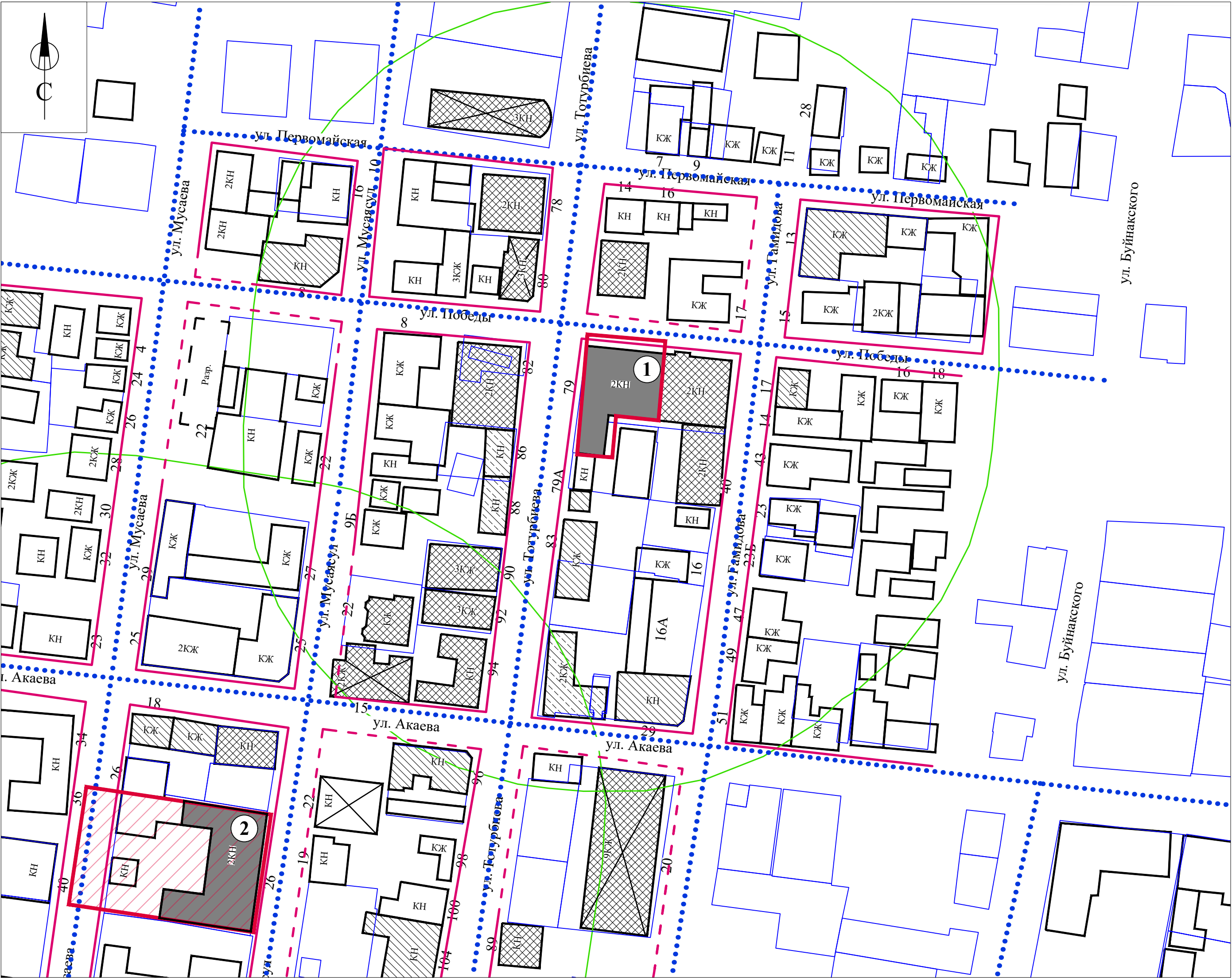
В целом, градостроительная среда, в которой находится Объект исследования, имеет немного хорошо сохранившихся исторических построек и исторические градостроительные характеристики, о чем говорят практически неизменные исторические линии застройки. Хорошо читаются исторически ценные градоформирующие объекты, фасады которых выходят на исторические улицы, тем самым формируя историческую среду исследуемого участка.

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

В целом, планировочная структура – направления улиц, границы кварталов на исследуемой территории осталась фактически без изменений. Внутриквартальные территории претерпели определенные изменения в

застройке, но сохранили общую внешнюю конфигурацию. Застройка претерпела значительные изменения – утратились исторические постройки, возведены малоэтажные здания из современных материалов, точечно возведены диссонирующие среднеэтажные здания.

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



Условные обозначения:

- Объекты культурного наследия регионального значения
- Исторически ценные градоформирующие объекты
- Здания исторической застройки и застройки традиционного типа, искаженные современными пристройками и надстройками
- Здания современной застройки, не адаптированные к характеру исторической градостроительной среды
- Здания современной застройки, диссонирующие с характером исторической градостроительной среды
- Здания/объекты, не обладающие историко-культурной ценностью, в т.ч. хозяйственные постройки и пристройки
- Исторически сложившаяся планировочная структура дорог и улиц
- Сохранившиеся исторические линии застройки
- Утраченные исторические линии застройки
- Утвержденная граница территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание к/т «Спартак»», 1900 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65)*
- Утвержденные границы территории иных объектов культурного наследия*
- Утвержденные защитные зоны объектов культурного наследия**
- Границы земельных участков, поставленных на кадастровый учет

Экспликация:

Объекты культурного наследия регионального значения:
1. «Здание к/т «Спартак»», 1900 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65):
*Граница территории утверждена Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 13 июля 2018 г. №116;
**Защитная зона утверждена Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 13 июля 2018 г. №117;
2. «Здание музея (дом купца Даутова)», 1902 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул. Тотурбиева, 54):
*Граница территории утверждена Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 13 июля 2018 г. №118;
**Защитная зона утверждена Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 13 июля 2018 г. №119.

							Государственный контракт от 23 августа 2022 г. № 06/ЭОК			
							Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание к/т «Спартак»», 1900 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65)			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта зон охраны	Стадия	Лист	Листов	НИП "ЭТНОС"
Научный рук.	Алафонов И.С.						П	3	5	
Разраб.	Виноградов В.Ю.					Историко-культурный (историко-градостроительный) опорный план М 1:1000				ЭТНОС



2.4 ЛАНДШАФТНО-ВИЗУАЛЬНЫЙ АНАЛИЗ.

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

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

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

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

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

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

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

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

Ландшафтно-визуальным анализом определены видовые зоны и зоны наилучшего визуального восприятия объекта культурного наследия – «Здание к/т «Спартак»», 1900 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул. Тотурбиева, 65). Данные исследования выполнены для получения исчерпывающих данных о характере видового раскрытия Объекта исследования и об его роли в облике исторической территории города Хасавюрта, композиционно-видовом влиянии на прилегающие территории.

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

Общий городской ландшафт на исследуемой территории характеризуется небольшим равномерным уклоном с юго-запада на северо-восток. Такой характер рельефа является историческим, так как масштабные разработки грунта на исследуемой территории не проводились.

Рельеф местности спокойный, застройка квартала находится на данном участке примерно в одинаковых отметках, как в абсолютных, так и в относительных.

Объект культурного наследия регионального значения «Здание к/т «Спартак»», 1900 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65) находится в центральной части города Хасавюрта, на абсолютной высоте в Балтийской системе 131,00 метров. Рельеф прилегающей территории Объекта плавно и равномерно понижается к северо-востоку. Перепад высот в радиусе 100 метров составляет до 2 метров. Возможность обзора Объекта исследования с больших возвышенностей рельефа отсутствует.

Район, в котором находится Объект исследования, имеет прямоугольную (регулярную) городскую планировку, с правильной прямоугольной трассировкой дорог и улиц.

Наиболее устойчивые композиционные связи исследуемого объекта с ценными объектами историко-градостроительной среды формируются вдоль улиц Тотурбиева и Победы на расстоянии 50 м и 100 м соответственно.

Основное восприятие объекта культурного наследия регионального значения «Здание к/т «Спартак»», 1900 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65) по высоте происходит на уровне условного горизонта (около 165 см) по улицам Тотурбиева и Победы, то есть на уровне глаз человека и, в условиях плотной городской застройки, составляет 20-35 градусов.

Зона наилучшего зрительного восприятия памятника формируется вдоль улиц Тотурбиева и Победы и составляет приблизительно 50 метров в направлениях данных улиц.

Видовая зона формируется, во всех направления от Объекта исследования при движении вдоль улиц Тотурбиева и Победы и составляет порядка 110 метров для каждой из приведенных выше улиц.

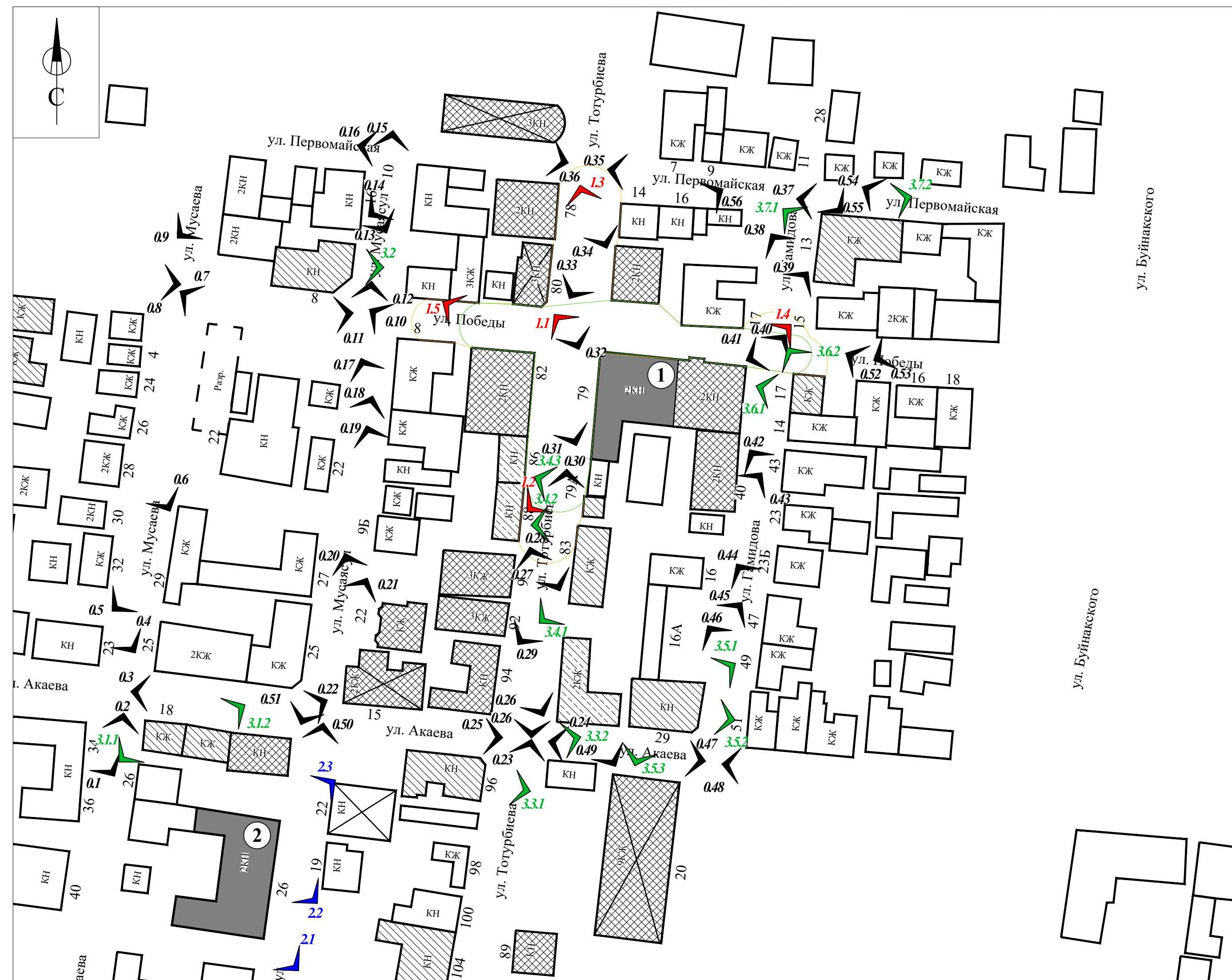
С каждой точки видового раскрытия (см. Приложение: Фотофиксация точек видовых раскрытий на объект культурного наследия и прилегающую территорию, Т.ф. 1.1-1.5) просматривается окружающая Объект исследования застройка, которая представляет собой в основном малоэтажные здания. Просматривается современная застройка и диссонирующая застройка, негативно влияющая на восприятие Объекта исследования. Данными точками фиксируется историческая трассировка и городская планировка исследуемой территории города Хасавюрта, представленная улицами Тотурбиева и Победы. Расположение данных точек показывает визуальную взаимосвязь объекта культурного наследия, городского ландшафта и исторических

построек, которые формируют историческое пространство данной территории.

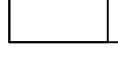
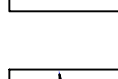
Таким образом, целостность восприятия композиционно-видовых связей исследуемого объекта с окружающей исторической застройкой сохранена частично. Эти связи развертываются вдоль исторической линии застройки улиц Тотурбиева и Победы.

Сохранение вышеуказанных направлений визуального восприятия исследуемого объекта должно быть приоритетным при любой градостроительной деятельности на исследуемой территории. Регенерация историко-градостроительной среды сопряжена с сохранением визуальных взаимосвязей близлежащих объектов культурного наследия, ценных объектов историко-градостроительной среды с объектом культурного наследия регионального значения «Здание к/т «Спартак»», 1900 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65).

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



Условные обозначения:

- | | |
|---|--|
|  | Объекты культурного наследия регионального значения |
|  | Исторически ценные градоформирующие объекты |
|  | Здания исторической застройки и застройки традиционного типа, искаженные современными пристройками и надстройками |
|  | Здания современной застройки, не адаптированные к характеру исторической градостроительной среды |
|  | Здания современной застройки, диссонирующие с характером исторической градостроительной среды |
|  | Здания/объекты, не обладающие историко-культурной ценностью, в т.ч. хозяйственные постройки и пристройки |
|  | Точки фотофиксации окружения исследуемого объекта культурного наследия |
|  | Точки фотофиксации исследуемого объекта культурного наследия |
|  | Точки фотофиксации иных объектов культурного наследия (номера установлены согласно - ПРИЛОЖЕНИЕ: Фотофиксация точек видовых раскрытий на объект культурного наследия и прилегающую территорию см. текстовую часть Проекта) |
|  | Точки фотофиксации исторически ценных градоформирующих объектов (номера установлены согласно п.п. 2.2.5 п. 2.2 Раздела II - см. текстовую часть Проекта) |
|  | Видовая зона объекта исследования |
|  | Зона наилучшего зрительного восприятия Объекта исследования |

Экспликация:

Объекты культурного наследия регионального значения:

1. «Здание к/т «Спартак»», 1900 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65);
2. «Здание музея (дом купца Даутова)», 1902 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул. Тотурбиева, 54).

						Государственный контракт от 23 августа 2022 г. № 06/ЭОК			
						Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание к/т «Спартак»», 1900 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65)			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подпись	Дата	Материалы по обоснованию проекта зон охраны	Стадия	Лист	Листов
Научный рук.			Агафонов А.С.				П	4	5
Разраб.			Виноградов В.Ю.						
						Схема фотофиксации композиционных связей объектов культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного озеленения М 1:1000.	НИП "ЭТНОС"		
									

2.5 Обоснование состава и границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения – «Здание к/т «Спартак»», 1900 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65).

В ходе разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия была обследована прилегающая территория к объекту культурного наследия регионального значения «Здание к/т «Спартак»», 1900 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65).

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

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

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

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

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

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

- утрачено историческое пространство застройки перекрестка улиц Победы и Тотурбиева;
- в границах проектирования зон охраны Проектом определено 7 исторически ценных градоформирующих объектов;
- частично сохранилась историческая застройка, в основном видоизмененная, но сохранившая свои исторические особенности;
- сохранены планировочные рубежи градостроительного окружения исследуемого объекта (исторические линии застройки (формирования) кварталов в основном совпадают с современными красными линиями кварталов);
- точно изменена типология застройки с малоэтажной жилой на среднеэтажную многоквартирную жилую, административную и общественную;
- в ближайшем окружении Объекта исследования отсутствуют значимые трансформанты позднейшего периода, значительно меняющие традиционное визуальное восприятие Объекта исследования с прилегающих территорий.

Основываясь на том факте, что степень сохранности историко-градостроительной среды вокруг памятника не высокая, присутствует утрата ее элементов, а планировочная структура почти не нарушена, можно сделать вывод, что современный бассейн видимости «Здание к/т «Спартак»», 1900 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65) отличается от его исторического, наблюдавшегося в XX веке.

Таким образом, анализ историко-градостроительного и историко-культурного значения, визуального восприятия объекта культурного наследия регионального значения - «Здание к/т «Спартак»», 1900 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65), анализ степени сохранности историко-градостроительной среды вокруг него и общей градостроительной ситуации исторически, визуально и планировочно связанной с исследуемым памятником, а также правовой ситуации, дает основания для проектного

предложения по установлению зон охраны данного объекта культурного наследия в составе:

- охранный зона объекта культурного наследия ОЗ;
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 (ЗРЗ-1.1; ЗРЗ-1.2; ЗРЗ-1.3; ЗРЗ-1.4).

Настоящим проектом зон охраны, в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде, предлагается установить охранную зону объекта культурного наследия ОЗ, включающую зону наилучшего зрительного восприятия, определяемую композиционно-видовыми связями, характерными точками наилучшего восприятия, бассейном видимости. В пределах территории охранной зоны устанавливается режим использования земель и земельных участков, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение историко-градостроительной среды объекта культурного наследия.

Охранный зона объекта культурного наследия устанавливается с целью сохранения непосредственно прилегающей к Объекту исследования территории и основных направлений визуального восприятия Объекта и включает в себя территорию, находящуюся в муниципальной собственности, не имеющей межевания.

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования городской округ «город Хасавюрт», утвержденным решением Собрания депутатов городского округа «город Хасавюрт» от 24.05.2013 № 72/3 «Об утверждении Генерального плана и Правил землепользования и застройки территории муниципального образования городской округ «город Хасавюрт»» (в ред. 29.11.2021 г. №38/6), проектные границы охранной зоны объекта культурного наследия «Здание к/т «Спартак»», 1900 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65) включают в себя территориальную зону Т-1 – «Зона улично-дорожной сети».

Охранный зона объекта культурного наследия устанавливается с целью сохранения непосредственно прилегающей к Объекту исследования территории, а также сохранения исторических фасадов улиц Тотурбиева, и Победы.

Подпункт «а» пункта 9 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденному Постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972, особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны устанавливаются с учетом следующего требования: запрещение строительства объектов капитального строительства, за исключением применения

специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды). Таким образом, Проектом предписывается запрет на строительство в границах охранной зоны объекта культурного наследия.

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

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 объекта культурного наследия «Здание к/т «Спартак»», 1900 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65) включает в себя следующие земельные участки, зарегистрированные в едином государственном реестре недвижимости (далее- ЕГРН) под номерами:

- № 05:41:000227:543 с видом разрешенного использования «Под объекты культурно-досуговой деятельности»;
- № 05:41:000227:10 с видом разрешенного использования «Под строительство жилого дома»;
- № 05:41:000227:562 с видом разрешенного использования «Под индивидуальное жилищное строительство»;
- № 05:41:000227:563 с видом разрешенного использования «Под индивидуальное жилищное строительство»;
- № 05:41:000226:156 с видом разрешенного использования «Под индивидуальное жилищное строительство»;
- № 05:41:000227:194 с видом разрешенного использования «Под административными зданиями»;
- № 05:41:000227:192 с видом разрешенного использования «Для строительства адвокатской конторы»;
- № 05:41:000226:78 с видом разрешенного использования «Под жилую застройку-Индивидуальную»;

- № 05:41:000226:81 с видом разрешенного использования «Для индивидуальной жилой застройки»;
- № 05:41:000226:74 с видом разрешенного использования «Под здание парикмахерской»;
- № 05:41:000226:410 с видом разрешенного использования «Земли жилой застройки»;
- № 05:41:000226:2 с видом разрешенного использования «Под общественную застройку»;
- № 05:41:000226:72 с видом разрешенного использования «Под жилую застройку-Индивидуальную»;
- № 05:41:000226:157 с видом разрешенного использования «Под торгово-коммерческая деятельность»;
- № 05:41:000227:573 с видом разрешенного использования «Под индивидуальное жилищное строительство»;
- № часть участка № 05:41:000227:543 с видом разрешенного использования «Под объекты культурно-досуговой деятельности».

Согласно Правилам землепользования и застройки муниципального образования городской округ «город Хасавюрт», утвержденным решением Собрании депутатов городского округа «город Хасавюрт» от 24.05.2013 № 72/3 «Об утверждении Генерального плана и Правил землепользования и застройки территории муниципального образования городской округ «город Хасавюрт»» (в ред. 29.11.2021 г. №38/6), проектные границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1) объекта культурного наследия «Здание к/т «Спартак»», 1900 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65) включают в себя территориальные зоны:

- ОД-1 – «Зона объектов дошкольного, начального и среднего общего образования», с предельно допустимым количеством этажей до 8 этажей;
- Ж-1 – «Зона застройки индивидуальными жилыми домами»: максимальная высота, для основных строений, от уровня земли до верха плоской кровли – не более 9,6 м, от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 11,6 м; шпили, башни, флагштоки - без ограничения;

Установленные данным документом градостроительные регламенты подлежат корректировке и уточнению в пределах границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 (после их утверждения).

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

В границах зоны ЗРЗ-1 допускается возможность размещения объектов нового строительства и реконструкция существующих объектов капитального строительства высотой до 9,0 метров, при условии установления особых требований к градостроительным регламентам, предусматривающим ограничения по масштабу, стилистике, высотности, строительным материалам и колористическим решениям, отвечающим характеристикам историко-градостроительной среды.

Параметры установлены на основании проведенного ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения и сложившейся историко-градостроительной среды: в непосредственной близости от Объекта исследования расположены исторически ценные градоформирующие объекты, определенные настоящим Проектом, подвергшаяся изменению историческая застройка, которые во взаимодействии друг с другом формируют аутентичное историческое пространство, тем самым сохраняя и определяя значимое положение памятника в исторической среде города. Кроме этого, наличие вновь возведенной современной застройки, определенной настоящим Проектом и негативно влияющей на восприятие Объекта исследования и историческую среду в целом, подразумевает освоение территорий без учета сохранения исторической среды Объекта исследования и иных объектов культурного наследия, следствием чего является установление настоящим Проектом зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

**ПРИЛОЖЕНИЕ: Фотофиксация точек видовых раскрытий на объект
культурного наследия и прилегающую территорию**
(Авторы: Агафонова И.С., Ильясов И.М. август 2022 г.)



**Объект культурного наследия регионального значения
«Здание к/т «Спартак»», 1900 г.**

(Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65)

Т.ф. 1.1 Вид на Объект исследования с пересечения улиц Победы и Тотурбиева, с северо-запада.



**Объект культурного наследия регионального значения
«Здание к/т «Спартак»», 1900 г.**

(Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65)

Т.ф. 1.2 Вид на Объект исследования с ул. Тотурбиева, с юго-запада.



**Объект культурного наследия регионального значения
«Здание к/т «Спартак»», 1900 г.**

(Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65)

Т.ф. 1.3 Вид на Объект исследования с ул. Тотурбиева, с северо-запада.



**Объект культурного наследия регионального значения
«Здание к/т «Спартак»», 1900 г.**

(Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65)

Т.ф. 1.4 Вид на Объект исследования с ул. Гамидова, с северо-востока.



**Объект культурного наследия регионального значения
«Здание к/т «Спартак»», 1900 г.**

(Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул. Тотурбиева, 65)

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



**Объект культурного наследия регионального значения
«Здание музея (дом купца Даутова)», 1902 г.**

(Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул. Тотурбиева, 54)

Т.ф. 2.1 Вид на Объект исследования с ул. Мусаясул, с юго- востока.



Объект культурного наследия регионального значения
«Здание музея (дом купца Даутова)», 1902 г.
(Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул. Тотурбиева, 54)
 Т.ф. 2.2 Вид на Объект исследования с ул. Мусаясул, с юго- востока.



Объект культурного наследия регионального значения
«Здание музея (дом купца Даутова)», 1902 г.
(Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул. Тотурбиева, 54)
 Т.ф. 2.3 Вид на Объект исследования с ул. Мусаясул, с северо-востока.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.1 Вид на застройку четной стороны ул. Мусаева, вид с юго-востока.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.2 Вид на застройку ул. Акаева, вид с запада.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.3 Вид на застройку ул. Акаева, вид с востока.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.4 Вид на застройку четной стороны ул. Мусаева, вид с юго-востока.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.5 Вид на застройку нечетной стороны ул. Мусаева, вид с юго-запада.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.6 Вид на застройку четной стороны ул. Мусаева, вид с юго-востока.



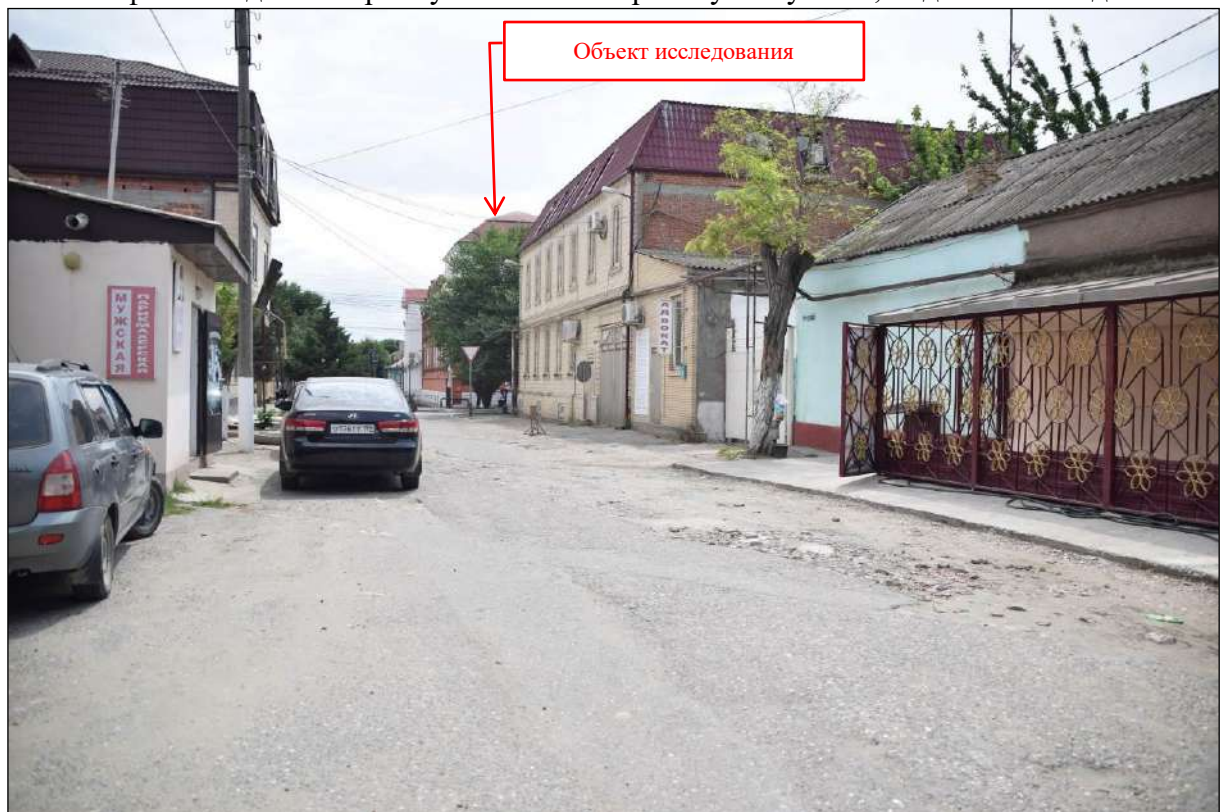
Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.7 Вид на застройку ул. Победы, вид с запада.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.8 Вид на застройку ул. Победы, вид с востока.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.9 Вид на застройку нечетной стороны ул. Мусаева, вид с юго-запада.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.10 Вид на застройку ул. Победы, вид с ул. Мусаясул, вид с запада.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.11 Вид на застройку ул. Победы, вид с ул. Масаясул, вид с востока.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.12 Вид на застройку ул. Масаясул, вид с севера.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.13 Вид на застройку ул. Масаясул, вид с юго-востока.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.14 Вид на застройку ул. Масаясул, вид с юго-востока.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.15 Вид на застройку ул. Масаясул, вид с севера.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.16 Вид на застройку ул. Первомайская, вид с ул. Масаясул, вид с запада.



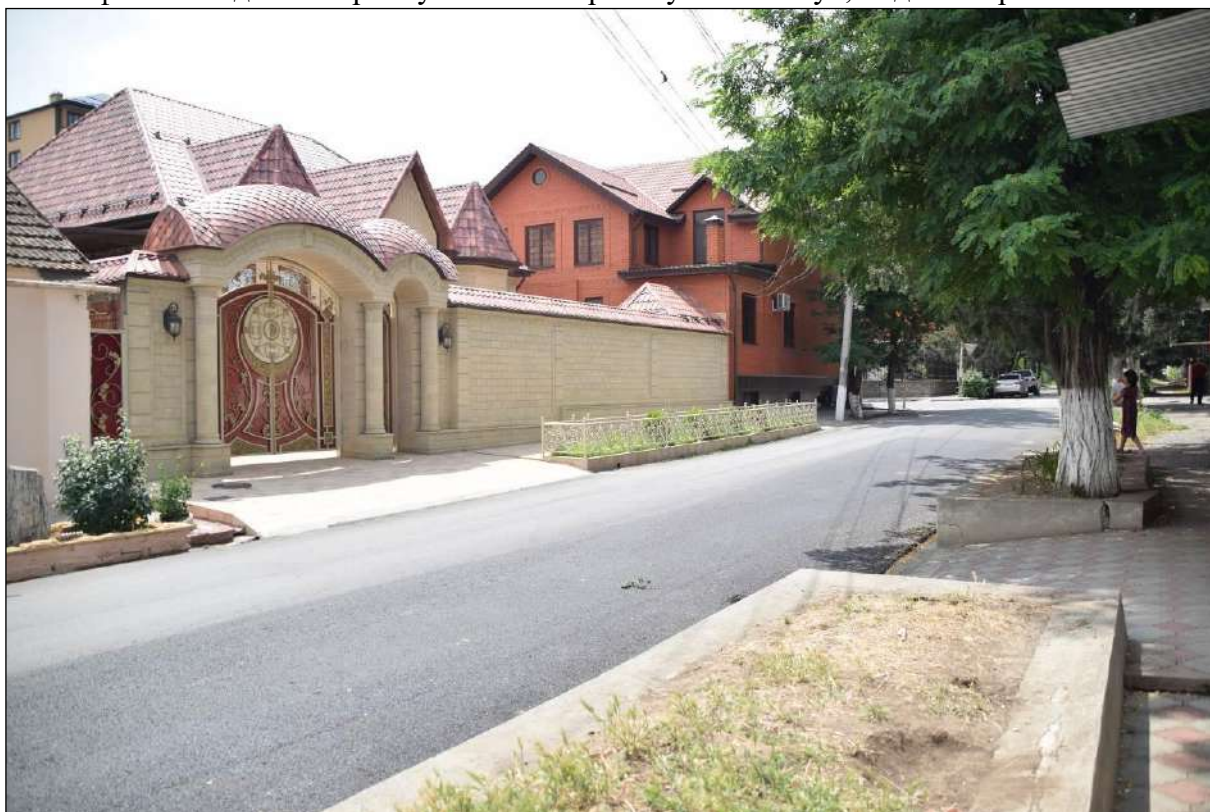
Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.17 Вид на застройку ул. Масаясул, вид с севера.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.18 Вид на застройку четной стороны ул. Масаясул, вид с северо-востока.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.19 Вид на застройку четной стороны ул. Масаясул, вид с северо-востока.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.20 Вид на застройку четной стороны ул. Масаясул, вид с северо-запада.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.21 Вид на застройку нечетной стороны ул. Масаясул, вид с северо-востока.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.22 Вид на застройку ул. Акаева, вид с ул. Масаясул, с востока.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.23 Вид на застройку ул. Тотурбиева, вид с севера.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.24 Вид на застройку ул. Акаева, вид с ул. Тотурбиева, с запада.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.25 Вид на застройку ул. Акаева, вид с ул. Тотурбиева, с востока.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.26 Вид на застройку четной стороны ул. Тотурбиева, вид с юго-востока.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.27 Вид на застройку четной стороны ул. Тотурбиева, вид с юго-востока.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.28 Вид на застройку нечетной стороны ул. Тотурбиева, вид с северо-запада.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.29 Вид на застройку нечетной стороны ул. Тотурбиева, вид с юго-запада.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.30 Вид на застройку ул. Тотурбиева, вид с севера.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.31 Вид на застройку ул. Тотурбиева, вид с юга.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.32 Вид на застройку четной стороны ул. Тотурбиева, вид с юго-востока.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.33 Вид на застройку нечетной стороны ул. Тотурбиева, вид с юго-запада.



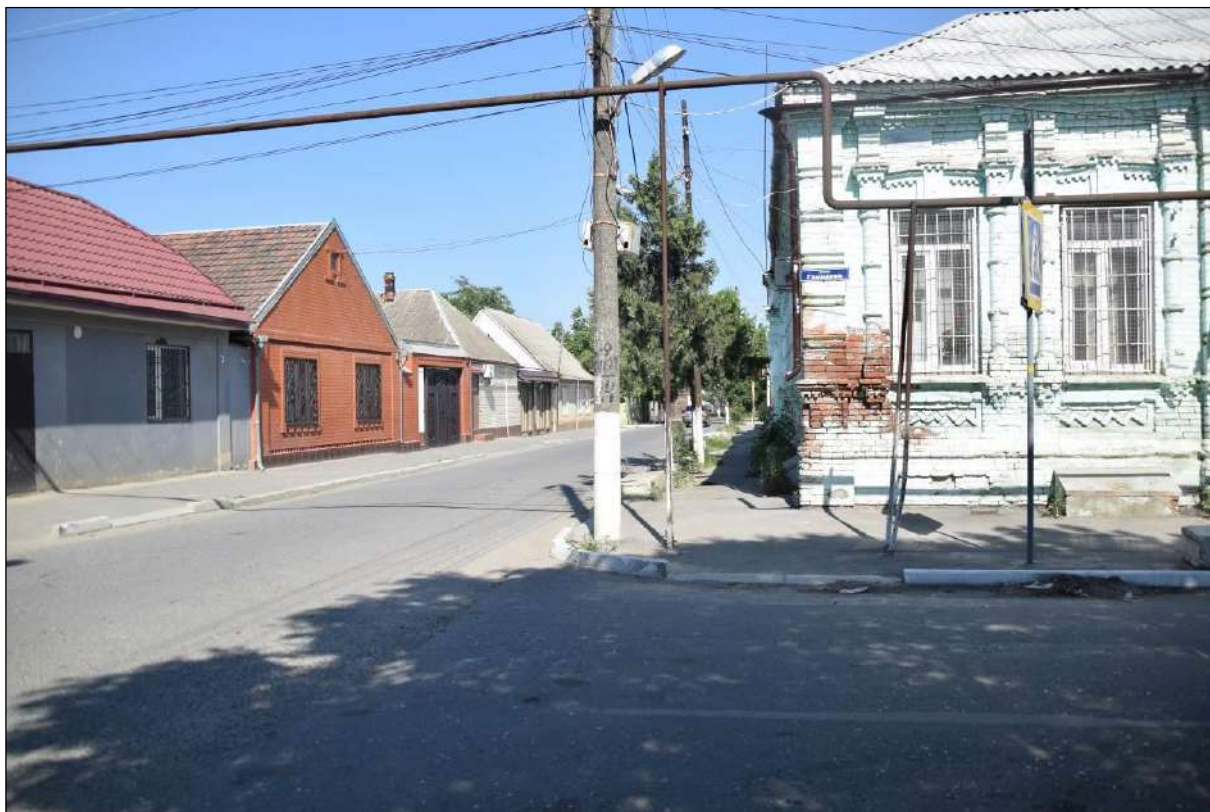
Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.34 Вид на застройку четной стороны ул. Тотурбиева, вид с юго-востока.



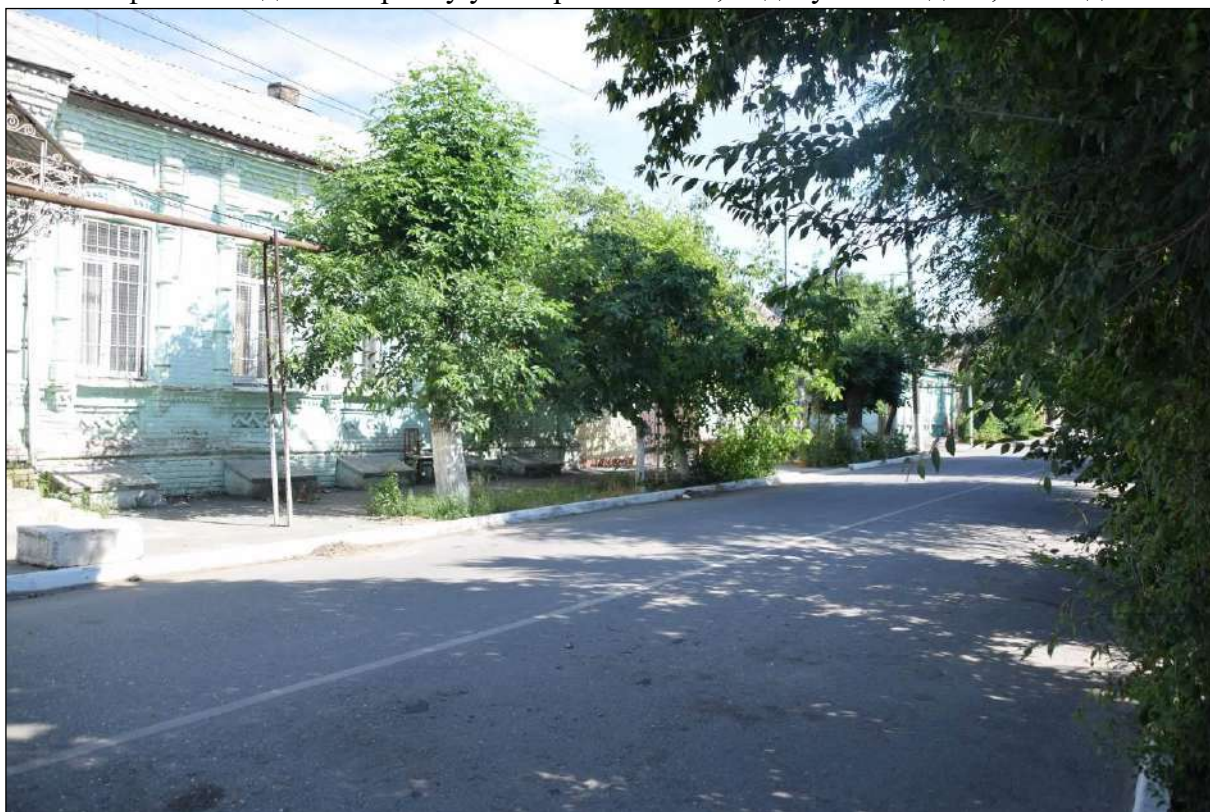
Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.35 Вид на застройку ул. Первомайской, вид с ул. Тютурбиева, с запада.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.36 Вид на застройку ул. Первомайской, вид с ул. Тютурбиева, с востока.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.37 Вид на застройку ул. Первомайской, вид с ул. Гамидова, с запада.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.38 Вид на застройку нечетной стороны ул. Гамидова, вид с северо-запада.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.39 Вид на застройку четной стороны ул. Гамидова, вид с северо-востока.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.40 Вид на застройку четной стороны ул. Гамидова, вид с северо-востока.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.41 Вид на застройку нечетной стороны ул. Гамидова, вид с юго-запада.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.42 Вид на застройку нечетной стороны ул. Гамидова, вид с северо-запада.



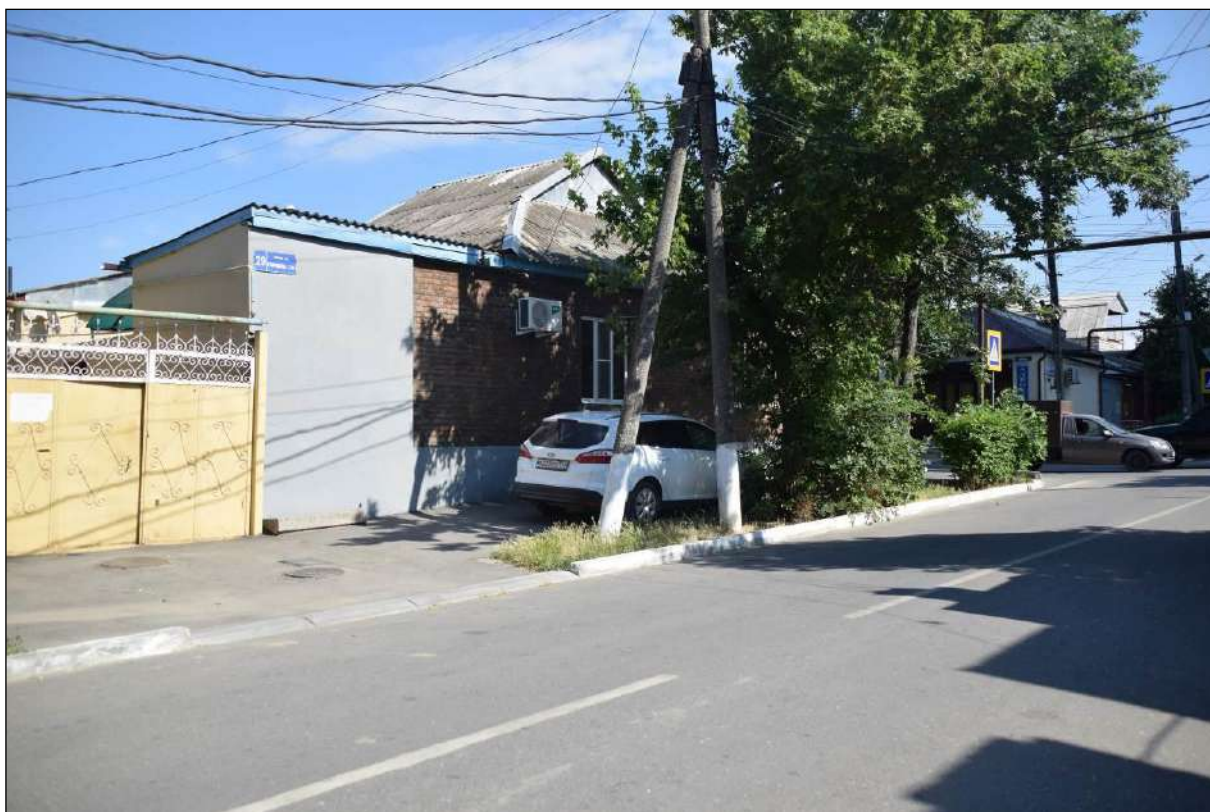
Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.43 Вид на застройку четной стороны ул. Гамидова, вид с северо-востока.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.44 Вид на застройку нечетной стороны ул. Гамидова, вид с северо-запада.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.45 Вид на застройку четной стороны ул. Гамидова, вид с северо-востока.



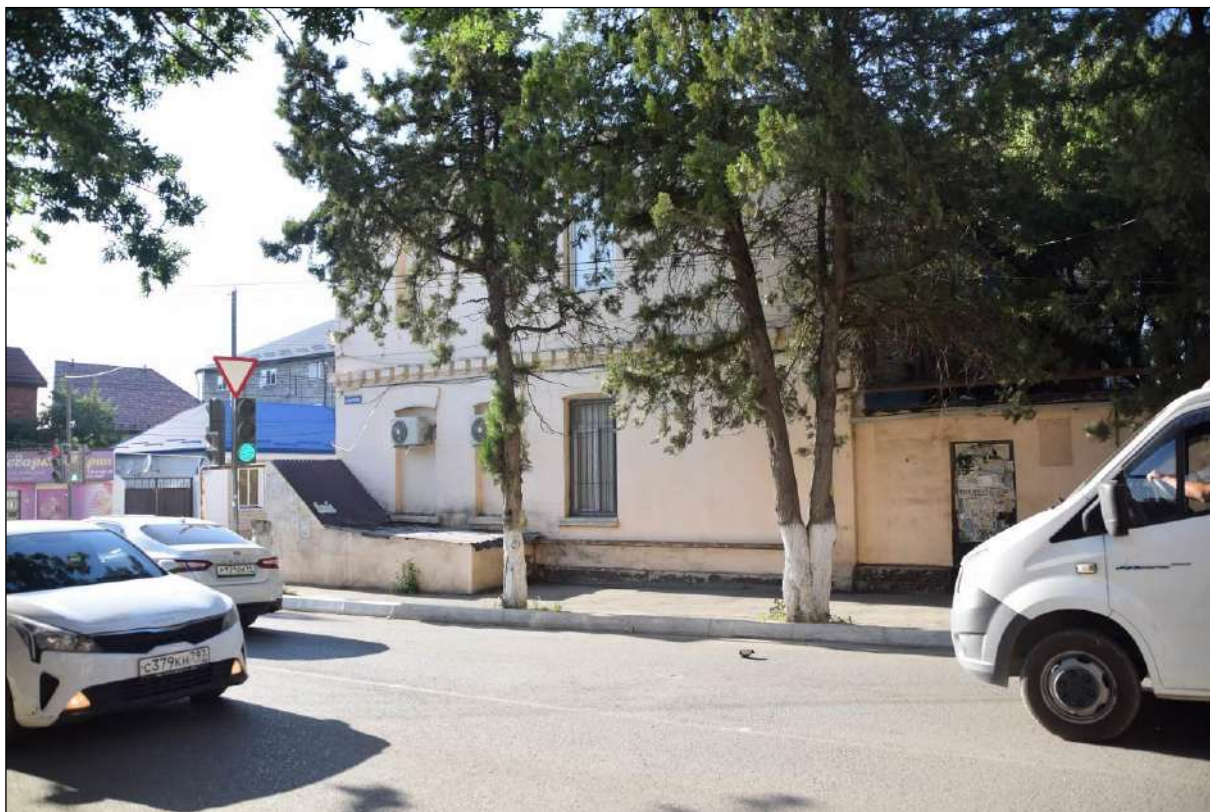
Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.46 Вид на застройку нечетной стороны ул. Гамидова, вид с северо-запада.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.47 Вид на застройку ул. Акаева, вид с ул. Гамидова, с востока.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.48 Вид на застройку ул. Акаева, вид с ул. Гамидова, с запада.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.49 Вид на застройку нечетной стороны ул. Акаева, вид с юго-востока.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.50 Вид на застройку ул. Мусаясул, вид с ул. Акаева, с севера.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.51 Вид на застройку ул. Мусаясул, вид с ул. Акаева, с юга.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.52 Вид на застройку четной стороны ул. Победы, вид с северо-запада.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.53 Вид на застройку нечетной стороны ул. Победы, вид с юго-запада.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.54 Вид на застройку четной стороны ул. Первомайская, вид с северо-запада.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.55 Вид на застройку нечетной стороны ул. Первомайская, вид с юго-востока.



Окружение исследуемого объекта культурного наследия
Т.ф. 0.56 Вид на застройку четной стороны ул. Первомайская, вид с северо-востока.

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

Состав зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание к/т «Спартак»», 1900 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65) определен следующий образом:

- охрannая зона объекта культурного наследия ОЗ;
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 (ЗРЗ-1.1; ЗРЗ-1.2; ЗРЗ-1.3; ЗРЗ-1.4).

3.1 ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

3.1.1 Описание прохождения границ охранной зоны объекта культурного наследия ОЗ

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ

Охранная зона объекта культурного наследия ОЗ
(Республика Дагестан, г. Хасавюрт)

Раздел 1

Сведения об объекте		
№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик
1	2	3
1	Местоположение объекта	Республика Дагестан, г. Хасавюрт
2	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (Р+/- Дельта Р)	3463 м2 ± 21 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	247943,73	274943,20	Картометрический метод	0.10	-
2	247942,12	274958,75	Картометрический метод	0.10	-
3	247901,87	274955,70	Картометрический метод	0.10	-
4	247897,00	275000,95	Картометрический метод	0.10	-
5	247891,17	274999,01	Картометрический метод	0.10	-
6	247893,90	274977,74	Картометрический метод	0.10	-
7	247895,91	274954,47	Картометрический метод	0.10	-
8	247860,10	274951,38	Картометрический метод	0.10	-

1	2	3	4	5	6
9	247850,05	274948,74	Картометрический метод	0.10	-
10	247828,60	274945,68	Картометрический метод	0.10	-
11	247809,41	274943,13	Картометрический метод	0.10	-
12	247783,83	274939,77	Картометрический метод	0.10	-
13	247782,12	274939,54	Картометрический метод	0.10	-
14	247781,01	274923,44	Картометрический метод	0.10	-
15	247806,39	274926,94	Картометрический метод	0.10	-
16	247851,98	274931,38	Картометрический метод	0.10	-
17	247867,66	274933,34	Картометрический метод	0.10	-
18	247883,57	274935,31	Картометрический метод	0.10	-
19	247893,51	274936,41	Картометрический метод	0.10	-
20	247895,75	274917,73	Картометрический метод	0.10	-
21	247898,55	274891,45	Картометрический метод	0.10	-
22	247908,63	274893,39	Картометрический метод	0.10	-
23	247903,57	274938,72	Картометрический метод	0.10	-
24	247924,02	274941,00	Картометрический метод	0.10	-
1	247943,73	274943,20	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	15.63	198° 21' 51"
2	3	в юго-западном	40.36	277° 19' 16"
3	4	в юго-восточном	45.51	274° 56' 12"
4	5	в юго-западном	6.14	184° 55' 54"
5	6	в северо-западном	21.44	194° 43' 6"
6	7	в северо-западном	23.36	188° 7' 8"
7	8	в юго-западном	35.94	187° 34' 9"
8	9	в юго-западном	10.39	187° 28' 59"
9	10	в юго-западном	21.67	187° 39' 38"
10	11	в юго-западном	19.36	266° 3' 28"
11	12	в юго-западном	25.08	7° 51' 8"
12	13	в юго-западном	1.73	5° 33' 57"
13	14	в юго-западном	16.14	7° 7' 30"
14	15	в северо-восточном	25.62	7° 3' 31"
15	16	в северо-восточном	45.81	6° 18' 54"
16	17	в северо-восточном	15.08	276° 50' 17"
17	18	в северо-восточном	16.03	276° 5' 2"
18	19	в северо-восточном	10.00	10° 54' 2"
19	20	в северо-западном	18.81	96° 22' 8"
20	21	в северо-западном	26.43	6° 22' 8"
21	22	в северо-восточном	10.27	6° 22' 8"
22	23	в юго-восточном	45.61	198° 21' 51"
23	24	в северо-восточном	20.57	277° 19' 16"
24	1	в северо-восточном	19.83	274° 56' 12"

3.1.2 Описание прохождения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ЗРЗ-1 (ЗРЗ-1.1; ЗРЗ-1.2; ЗРЗ-1.3; ЗРЗ-1.4)

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ

Охранная зона объекта культурного наследия ЗРЗ-1

(Республика Дагестан, г. Хасавюрт)

Раздел 1

Сведения об объекте		
№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик
1	2	3
1	Местоположение объекта	Республика Дагестан, г. Хасавюрт
2	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (Р+/- Дельта Р)	11782 м ² ± 38 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
ЗРЗ-1.1					
1	247948,82	274897,19	Картометрический метод	0.10	-
2	247946,29	274920,08	Картометрический метод	0.10	-
3	247943,73	274943,20	Картометрический метод	0.10	-
4	247924,02	274941,00	Картометрический метод	0.10	-
5	247903,57	274938,72	Картометрический метод	0.10	-
6	247908,63	274893,39	Картометрический метод	0.10	-
1	247948,82	274897,19	Картометрический метод	0.10	-
ЗРЗ-1.2					
7	247942,12	274958,75	Картометрический метод	0.10	-

1	2	3	4	5	6
8	247935,75	275004,35	Картометрический метод	0.10	-
9	247897,00	275000,95	Картометрический метод	0.10	-
10	247901,87	274955,70	Картометрический метод	0.10	-
7	247942,12	274958,75	Картометрический метод	0.10	-
ЗРЗ-1.3					
11	247898,55	274891,45	Картометрический метод	0.10	-
12	247895,75	274917,73	Картометрический метод	0.10	-
13	247893,51	274936,41	Картометрический метод	0.10	-
14	247883,57	274935,31	Картометрический метод	0.10	-
15	247867,66	274933,34	Картометрический метод	0.10	-
16	247851,98	274931,38	Картометрический метод	0.10	-
17	247806,39	274926,94	Картометрический метод	0.10	-
18	247806,58	274925,52	Картометрический метод	0.10	-
19	247809,23	274903,68	Картометрический метод	0.10	-
20	247820,40	274904,99	Картометрический метод	0.10	-
21	247821,08	274905,07	Картометрический метод	0.10	-
22	247824,14	274883,95	Картометрический метод	0.10	-
23	247824,39	274882,04	Картометрический метод	0.10	-
11	247898,55	274891,45	Картометрический метод	0.10	-
ЗРЗ-1.4					
24	247893,90	274977,74	Картометрический метод	0.10	-
25	247891,17	274999,01	Картометрический метод	0.10	-
26	247844,25	274994,92	Картометрический метод	0.10	-
27	247830,54	274990,45	Картометрический метод	0.10	-
28	247811,90	274987,79	Картометрический метод	0.10	-
29	247793,27	274985,00	Картометрический метод	0.10	-
30	247780,54	274983,11	Картометрический метод	0.10	-
31	247779,11	274981,38	Картометрический метод	0.10	-
32	247780,92	274962,76	Картометрический метод	0.10	-

1	2	3	4	5	6
33	247781,49	274944,65	Картометрический метод	0.10	-
34	247782,12	274939,54	Картометрический метод	0.10	-
35	247783,83	274939,77	Картометрический метод	0.10	-
36	247809,41	274943,13	Картометрический метод	0.10	-
37	247828,60	274945,68	Картометрический метод	0.10	-
38	247850,05	274948,74	Картометрический метод	0.10	-
39	247860,10	274951,38	Картометрический метод	0.10	-
40	247859,19	274961,89	Картометрический метод	0.10	-
41	247871,58	274963,00	Картометрический метод	0.10	-
42	247870,25	274975,69	Картометрический метод	0.10	-
24	247893,90	274977,74	Картометрический метод	0.10	-
3. Сведения о характерных точках части (частей) границы объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
-	-	-	-	-	-

Прохождение границы		Описание прохождения границы		
от точки	до точки			
		Направление	Протяженность, м	Дирекционный угол
1	2	3	4	5
ЗРЗ-1.1				
1	2	в юго-восточном	23.03	96° 19' 6"
2	3	в юго-восточном	23.26	96° 19' 6"
3	4	в юго-западном	19.83	186° 22' 8"
4	5	в юго-западном	20.57	186° 22' 8"
5	6	в северо-западном	45.61	276° 22' 8"
6	1	в северо-восточном	40.37	5° 24' 22"
ЗРЗ-1.2				
7	8	в юго-восточном	46.04	97° 57' 2"
8	9	в юго-западном	38.90	185° 0' 59"

1	2	3	4	5
9	10	в северо-западном	45.51	276° 8' 59"
10	7	в северо-восточном	40.36	4° 19' 29"
ЗРЗ-1.3				
11	12	в юго-восточном	26.43	96° 5' 2"
12	13	в юго-восточном	18.81	96° 50' 17"
13	14	в юго-западном	10.00	186° 18' 54"
14	15	в юго-западном	16.03	187° 3' 31"
15	16	в юго-западном	15.08	187° 7' 30"
16	17	в юго-западном	45.81	185° 33' 57"
17	18	в северо-западном	1.43	277° 39' 41"
18	19	в северо-западном	22	276° 55' 6"
19	20	в северо-восточном	10.25	6° 41' 20"
20	21	в северо-восточном	0.68	6° 42' 35"
21	22	в северо-западном	21.34	278° 14' 38"
22	23	в северо-западном	1.93	277° 27' 59"
23	11	в северо-восточном	74.76	7° 13' 47"
ЗРЗ-1.4				
24	25	в юго-восточном	21.44	97° 19' 16"
25	26	в юго-западном	47.1	184° 58' 49"
26	27	в юго-западном	14.42	198° 3' 52"
27	28	в юго-западном	18.83	188° 7' 17"
28	29	в юго-западном	18.84	188° 31' 2"
29	30	в юго-западном	12.87	188° 26' 42"
30	31	в юго-западном	2.24	230° 25' 24"
31	32	в северо-западном	18.71	275° 33' 30"
32	33	в северо-западном	18.12	271° 47' 45"
33	34	в северо-западном	5.15	277° 1' 42"
34	35	в северо-восточном	1.73	7° 39' 38"
35	36	в северо-восточном	25.08	7° 28' 59"
36	37	в северо-восточном	19.36	7° 34' 9"
37	38	в северо-восточном	21.67	8° 7' 8"
38	39	в северо-восточном	10.39	14° 43' 6"
39	40	в юго-восточном	10.55	94° 56' 55"
40	41	в северо-восточном	12.44	5° 7' 10"
41	42	в юго-восточном	12.76	95° 58' 59"
42	24	в северо-восточном	23.74	4° 57' 15"

Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия. М 1:1000



Условные обозначения:

- Объекты культурного наследия регионального значения
- Исторически ценные градоформирующие объекты
- Здания, диссонирующие с характером исторической градостроительной среды
- Объекты капитального/некапитального строительства
- Границы земельных участков, поставленных на кадастровый учет
- Утвержденная граница территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание к/т «Спартак»», 1900 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тугурбиева, 65)*
- Утвержденные границы территории иных объектов культурного наследия*
- Охранная зона объекта культурного наследия (ОЗ)
- Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (ЗРЗ-1 (ЗРЗ-1.1; ЗРЗ-1.2; ЗРЗ-1.3; ЗРЗ-1.4))

Экспликация:

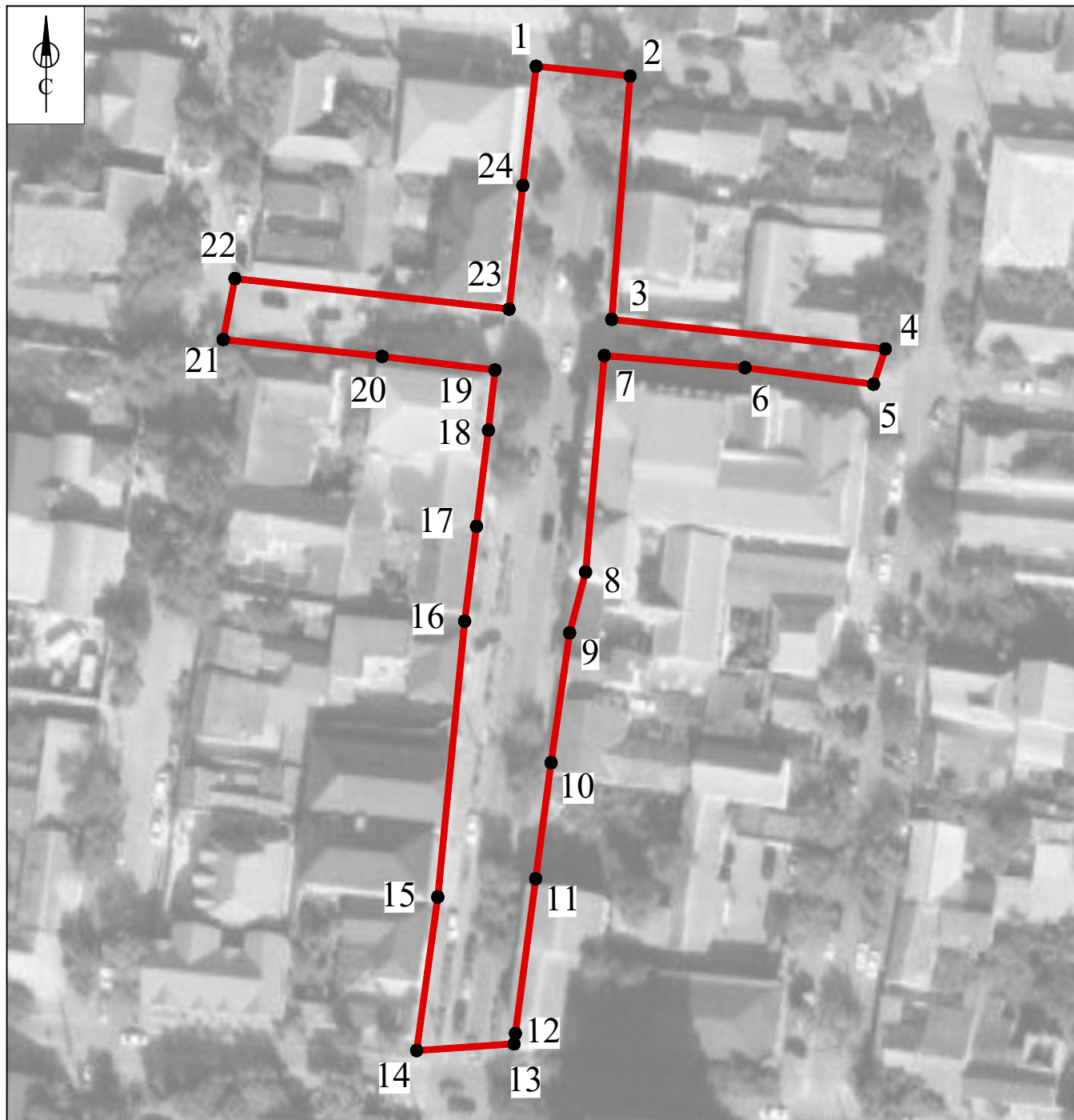
Объекты культурного наследия регионального значения:
1. «Здание к/т «Спартак»», 1900 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тугурбиева, 65):
*Граница территории утверждена Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 13 июля 2018 г. №116;
2. «Здание музея (дом купца Даутова)», 1902 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул. Тугурбиева, 54):
*Граница территории утверждена Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 13 июля 2018 г. №118.



							Государственный контракт от 23 августа 2022 г. № 06/ЭОК			
							Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание к/т «Спартак»», 1900 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тугурбиева, 65)			
Изм.	Кол. уч.	Лист	№ Док	Подпись	Дата		Проект зон охраны объекта культурного наследия (итоговая часть)	Стадия	Лист	Листов
Научный рук.			Агафонова И.С.					П	5	5
Разраб.			Виноградов В.Ю.				Карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия М 1:1000	НИП "ЭТНОС"		

План границ объекта

Граница охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ) регионального значения «Здание к/т «Спартак»», 1900 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул. Тотурбиева, 65)



Масштаб 1:1000

Используемые условные обозначения:



Граница зоны с особыми условиями использования



Обозначение характерной точки границы зоны с особыми условиями использования территории

Подпись: _____

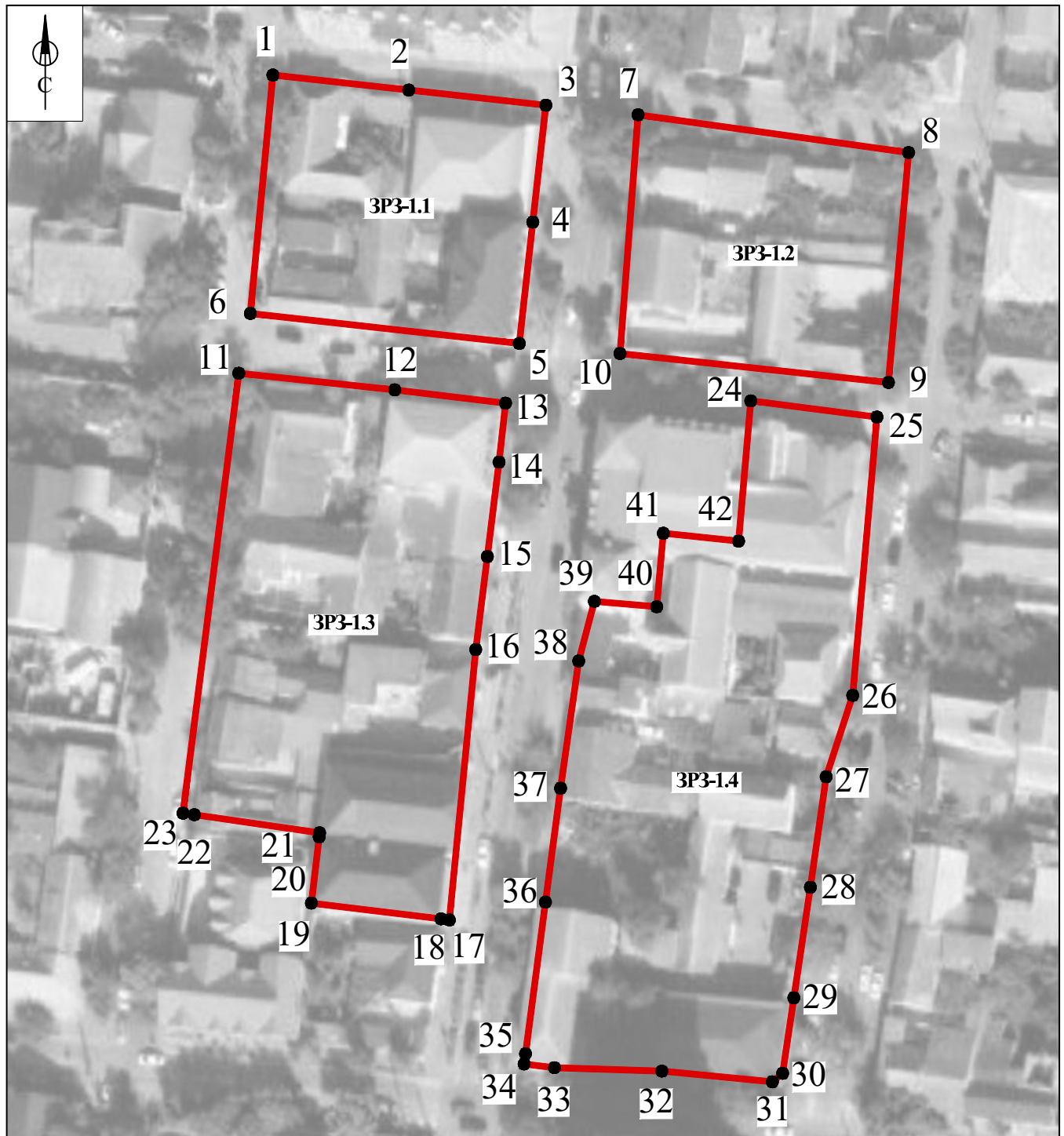


Дата: «09» сентября 2022 г.

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

План границ объекта

Граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ-1 (ЗРЗ-1.1; ЗРЗ-1.2; ЗРЗ-1.3; ЗРЗ-1.4)) объекта культурного наследия регионального значения «Здание к/т «Спартак»», 1900 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65)



Масштаб 1:1000

Используемые условные обозначения:

- Граница зоны с особыми условиями использования
- 1 Обозначение характерной точки границы зоны с особыми условиями использования территории

Подпись: _____

Дата: «09» сентября 2022 г.

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



3.2 РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ТРЕБОВАНИЯ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ В ГРАНИЦАХ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ «ЗДАНИЕ К/Т «СПАРТАК»», 1900 Г. (РЕСПУБЛИКА ДАГЕСТАН, Г. ХАСАВЮРТ, УЛ.ТОТУРБИЕВА, 65)

3.2.1 Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия ОЗ «Здание к/т «Спартак»», 1900 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65)

Настоящим проектом в соответствии с п.2 ст.34 Федерального закона № 73-ФЗ предлагается установить режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия ОЗ «Здание к/т «Спартак»», 1900 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65), разработанный с учетом требований Постановления Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 г. «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации».

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

1. Настоящим режимом разрешается:

1) применение специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия регионального значения «Здание к/т «Спартак»» (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды).

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

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

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

5) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия регионального значения «Здание к/т «Спартак»» в его историко-градостроительной и природной среде, в том числе сохранение соотношения открытых и закрытых пространств.

6) соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Здание к/т «Спартак»» в его историческом и ландшафтном окружении.

7) размещение временных автопарковок, связанных с функционированием объектов, расположенных в границах территории объекта культурного наследия «Здание к/т «Спартак»», его охранной зоны и на смежных территориях.

2. Настоящим режимом ограничивается:

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

2) хозяйственная деятельность, с учетом обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Здание к/т «Спартак»».

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

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

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

в) озеленение территории (деревья, кустарники, газоны, клумбы, цветники), не препятствующее визуальному восприятию объекта культурного наследия «Здание к/т «Спартак»»;

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

4) установка следующих средств наружной рекламы и информации:

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

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

3. Запрещается:

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

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

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

4) установка нестационарных торговых объектов, за исключением периодов проведения мероприятий.

4. Градостроительные регламенты земельных участков, расположенных в границах охранный зоны объекта культурного наследия «Здание к/т «Спартак»», устанавливаются Правилами землепользования и застройки города Хасавюрт с учетом настоящих требований.

3.2.2 Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия регионального значения «Здание к/т «Спартак»», 1900 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65)

Настоящим проектом в соответствии с п.2 ст.34 Федерального закона № 73-ФЗ предлагается установить режим использования земель и земельных участков в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности **ЗРЗ-1** (ЗРЗ-1.1; ЗРЗ-1.2; ЗРЗ-1.3; ЗРЗ-1.4) объекта культурного наследия «Здание к/т «Спартак»», 1900 г. (Республика Дагестан, г. Хасавюрт, ул.Тотурбиева, 65)), разработанный с учетом требований Постановления Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 г. «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации».

В соответствии с п.3 ст.34 Федерального закона № 73-ФЗ, в порядке, установленном законом субъекта Российской Федерации, на основании настоящего проекта, в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности **ЗРЗ-1** (ЗРЗ-1.1; ЗРЗ-1.2; ЗРЗ-1.3; ЗРЗ-1.4) предлагается установить следующие режимы использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам (далее – Режим):

1. Настоящим режимом разрешается:

- 1) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия регионального значения «Здание к/т «Спартак»», в его историко-градостроительной и природной среде;
- 2) сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности объекта культурного наследия «Здание к/т «Спартак»» в его историко-градостроительной и природной среде;
- 3) соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия «Здание к/т «Спартак»» в его историческом и ландшафтном окружении.

2. Настоящим режимом ограничивается:

- 1) строительство, капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства и их частей (за исключением исторически ценных градостроительных объектов) и некапитальных строений при условии обеспечения масштабного соответствия их габаритов историко-градостроительной среде с учетом следующих требований и ограничений:
 - а) предельная разрешенная высота в границах **ЗРЗ-1** (ЗРЗ-1.1; ЗРЗ-1.2; ЗРЗ-1.3; ЗРЗ-1.4) – не более 2 надземных этажей (с высотой от существующей

отметки земли до конька скатной крыши – 9,0 метров, до верха конструкций плоской крыши не более 7,5 метров);

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

в) силуэтность – нейтральная;

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

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

2) сохранение исторически ценных градоформирующих объектов: Дом жилой с воротами и флигелем (г. Хасавюрт, ул. Тотурбиева, 83) (в границах ЗРЗ-1.4) и Административное здание (г. Хасавюрт, ул. Акаева, 29) (в границах ЗРЗ-1.4) с учетом следующих требований:

а) текущий и капитальный ремонт - без изменения исторического архитектурного облика уличных фасадов и формы крыши объектов, при сохранении ценных деталей и элементов декора фасадов, с воссозданием утраченных элементов;

б) реконструкция - с сохранением и восстановлением исторических:

- высотных параметров;

- общего исторического облика уличных фасадов;

- форм и размеров архитектурных деталей;

- формы крыши с использованием традиционных кровельных материалов;

- структуры и пропорций расположения оконных и дверных проемов;

- подлинных ценных элементов фасадного декора;

- системы отделки, цветового решения и системы покраски фасадов и кровли;

в) при необходимости - увеличение площади застройки за счет пристроев с дворовой стороны;

г) при неудовлетворительном техническом состоянии исторически ценного градоформирующего объекта, подтвержденном инженерным обследованием, допустимо компенсационное строительство после проведения научной фиксации объекта (обмерные чертежи, выполненные в объеме, дающем полное представление об архитектурном облике и планировочной структуре объекта, фотофиксация объекта).

3) хозяйственная деятельность с учетом обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Здание к/т «Спартак»», в его историко-градостроительной и природной среде:

а) размещение рекламных конструкций, информационных указателей, надписей и обозначений, памятных знаков, с учетом сохранения визуального восприятия объекта культурного наследия регионального значения «Здание к/т «Спартак»»;

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

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

а) ярких и блестящих кровельных материалов;

б) ярких и контрастирующих цветовых решений фасадов;

в) нетрадиционных материалов отделки уличных фасадов (сайдинг, пластик и т.п.);

г) фрагментарной отделки фасадов зданий, формирующих территории общего пользования (улицы, проезды);

5) проведение земляных, землеустроительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, а также капитальный ремонт и реконструкция существующих строений с условием исключения применения технологий строительных и иных работ, оказывающих динамические воздействия на грунты, создающих вибрационные нагрузки.

б) установка нестационарных торговых объектов, за исключением периодов проведения мероприятий.

3. Настоящим режимом устанавливаются иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Здание к/т «Спартак»» в его историко-градостроительной и природной среде:

1) сохранение исторических линий застройки.

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

3) снос (демонтаж) по мере амортизации объектов капитального и некапитального строительства, не имеющих исторической ценности.

4. Градостроительные регламенты земельных участков, расположенных в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия «Здание к/т «Спартак»», устанавливаются Правилами землепользования и застройки города Хасавюрт с учетом настоящих требований.