

АКТ
государственной историко-культурной экспертизы
проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)» (Республика Дагестан,
г. Буйнакск, ул. Хизроева, 31)

Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 73-ФЗ), Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утверждённым постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 № 530 (далее – Положение об экспертизе) на основании договоров возмездного оказания услуг по проведению государственной историко-культурной экспертизы проектной документации между заказчиком и экспертами, заключёнными в письменной форме.

1. Дата начала проведения экспертизы – 21.11.2024 г.
2. Дата окончания проведения экспертизы – 03.12.2024 г.
3. Место проведения экспертизы – г. Тамбов, г. Тула.
4. Заказчик экспертизы - ООО «ИДЕЯ-ПРОЕКТ» (г. Ростов-На-Дону, ИНН 6164136675).

5. Сведения об экспертах:

Дорохина Ольга Владимировна, образование – высшее, специальность – инженер-строитель, стаж работы – 40 лет, председатель Тульского регионального отделения Союза реставраторов России; председатель Общественного совета при инспекции Тульской области по государственной охране объектов культурного наследия; государственный эксперт РФ по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 24 августа 2023 г. № 2483; объекты экспертизы - *проекты зон охраны объекта культурного наследия*; проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия);

Карандашова Ольга Николаевна, образование – высшее, специальность – архитектор, стаж работы – 38 лет, место работы и должность – главный архитектор проектов ООО «СтройПроектИнжиниринг» (г. Тула), государственный эксперт РФ по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 29 марта 2023 г. № 776; объекты экспертизы - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; *проекты зон охраны объекта культурного наследия*, проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия);

Толмачева Надежда Михайловна, образование - высшее, ФГОУ ВО «Саратовский государственный университет им. Г.В. Чернышевского», специальность - историк, преподаватель истории, стаж работы – 36 лет, место работы и должность - ведущий специалист ТОГБУК «Центр по сохранению и использованию историко-культурного наследия Тамбовской области», государственный эксперт РФ по проведению государственной историко-культурной экспертизы (Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 22.12.2022 №2671; объекты экспертизы - *проекты зон охраны объектов культурного наследия*; документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия; проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия).

6. Информация о том, что в соответствии с законодательством Российской Федерации эксперт (эксперты) несёт ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении.

Настоящим подтверждается, что государственные эксперты Дорохина О.В., Карандашова О.Н., Толмачева Н.М., участвующие в проведении экспертизы, несут ответственность за достоверность сведений, изложенных в заключении экспертизы, в соответствии с действующим законодательством.

Результаты настоящей историко-культурной экспертизы, проведённой в соответствии с требованиями статей 28, 29, 30, 32, 34 Федерального закона № 73-ФЗ и Положением об экспертизе, позволили экспертам сделать обоснованный вывод.

7. Цель экспертизы - установление границ территорий зон охраны объекта культурного наследия, особых режимов использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия, требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)» (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Хизроева, 31).

8. Объект экспертизы - проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)» (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Хизроева, 31), разработанный в 2024 году ООО «ИДЕЯ-ПРОЕКТ» (г. Ростов-на-Дону).

Документация представлена в электронном виде в следующем составе:

Раздел I. Предварительные работы.

1.1. Общие данные.

1.2. Основные понятия и определения.

1.3. Исходно-разрешительная документация.

1.3.1. Постановление Правительства Республики Дагестан от 24.07.1996 г. № 117.

1.3.2. Приказ о регистрации объекта культурного наследия в Едином государственном реестре объектов культурного наследия.

1.3.3. Сведения из Единого государственного реестра объектов культурного наследия URL: <https://opendata.mkrf.ru/>. Дата обращения 18.11.2024 г.

1.3.4. Приказ об утверждении границ территории объекта культурного наследия.

1.3.5. Приказ об утверждении защитной зоны объекта культурного наследия от 14.11.2017 № 105.

1.3.6. Приказ об утверждении Охранного обязательства от 23.09.2024 № 155/24-ОД.

1.3.7. Паспорт объекта культурного наследия.

1.4. Графическая схема места расположения изучаемого объекта.

1.5. Сведения о земельном участке по данным публичной кадастровой карты сайт URL: <https://pkk.rosreestr.ru>. Дата обращения 18.11.2024 г.

1.6. Сведения о действующей градостроительной документации.

1.6.1. Карта градостроительного зонирования г.о. «город Буйнакск».

1.6.2. Фрагмент Карты градостроительного зонирования г.о. «город Буйнакск».

1.7. Сведения о зонах с особыми условиями использования территории, расположенных в границах проведения исследований (ЗООИТ).

1.7.1. Сведения об объектах культурного наследия, расположенных в границах проведения исследований.

Раздел II. Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию).

2.1. Историко-архивные исследования.

2.1.1. Сведения о формировании населённого пункта.

2.2. Сведения об объекте культурного наследия.

2.2.1. Историческая справка.

2.2.2. Сведения о границах территории объекта культурного наследия.

- 2.2.3. Сведения о защитной зоне объекта культурного наследия.
- 2.2.4. Сведения о ранее разработанных зонах охраны объекта культурного наследия.
- 2.3. Историко-культурный опорный план.
 - 2.3.1. Общие сведения о проведённых исследованиях.
 - 2.3.2. Аннотированный список объектов культурного наследия.
 - 2.3.3. Схема историко-культурного опорного (архитектурного) плана. М 1:1000.
 - 2.3.4. Схема историко-культурного опорного (градостроительного) плана. М 1:1000.
 - 2.3.5. Выводы по историко-культурному опорному плану.
- 2.4. Ландшафтно-визуальный анализ.
 - 2.4.1. Анализ композиционных связей объекта культурного наследия.
 - 2.4.2. Фотофиксация.
 - 2.4.3. Графический анализ.
- 2.5. Вывод по результатам проведённых комплексных исследований.
 - 2.5.1. Схема устанавливаемых зон охраны.

Раздел III. «Проект зон охраны (итоговая часть)».

1. Общие данные.
2. Описание местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)».
 - 2.1. Описание прохождения границ охранной зоны объекта культурного наследия (Индекс зоны - ОЗ).
 - 2.2. Описание прохождения границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (Индекс зоны – ЗРЗ).
 - 2.3. Карта (схема) устанавливаемых зон охраны объекта культурного наследия «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)». М 1:1000.
 - 2.4. Карта градостроительного зонирования.
 - 2.5. Схема границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)».
 - 2.6. Схема границы охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ).
 - 2.7. Схема границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ).
3. Особые режимы использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)».
 - 3.1. Особый режим использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия (индекс зоны ОЗ).
 - 3.2. Режим использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (Индекс зоны – ЗРЗ).

Приложения.

9. Сведения об обстоятельствах, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы.

Обстоятельств, повлиявших на процесс проведения и результаты экспертизы, не имеется.

Эксперты не имеют с Заказчиком экспертизы отношений, указанных в п. 5 Положения об экспертизе:

- не имеют родственных связей с Заказчиком экспертизы, его должностным лицом или работником) (дети, супруги и родители, полнородные и неполнородные братья и сестры (племянники и племянницы), двоюродные братья и сестры, полнородные и неполнородные братья и сестры родителей заказчика (его должностного лица или работника) (дяди и тётки);
- не состоят в трудовых отношениях с Заказчиком;
- не имеют долговых или обязательств имущественного характера перед Заказчиком (его должностным лицом или работником). У Заказчика (его должностное лицо или работник)

отсутствуют долговые обязательства или обязательства имущественного характера перед экспертом (экспертами);

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

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

10. Сведения о проведённых исследованиях с указанием применённых методов, объёме и характера выполненных работ и их результатов.

При проведении экспертизы государственными экспертами было выполнено:

- изучение предоставленных исходных данных;

- изучение архивных и библиографических источников, содержащихся в проектной документации; правовой и нормативной базы;

- изучение текстовых и графических материалов научно-проектной документации.

В процессе проведения экспертизы был выполнен анализ представленной заказчиком документации в части её соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, а также проведена оценка обоснованности и оптимальности принятых в документации проектных решений на основании комплексных научных исследований.

Результаты исследований, проведённых в рамках настоящей государственной историко-культурной экспертизы, оформлены в виде Акта государственной историко-культурной экспертизы. Указанные исследования проведены в объёме, необходимом для принятия вывода государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)» (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Хизроева, 31).

При проведении экспертизы использованы следующие нормативно-правовые и справочные материалы:

1. Федеральный закон от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

2. Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ.

3. Постановление Правительства РФ от 25.04.2024 № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе».

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

5. Методические рекомендации по разработке историко-архитектурных опорных планов и проектов зон охраны памятников истории и культуры исторических населённых мест. Министерство культуры РСФСР, 1990.

6. Методические указания по проведению визуально-ландшафтного анализа условий восприятия объектов культурного наследия в их исторической и природной среде - Москва, 2009.

7. ГОСТ Р 56891.1-2016 «Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 1. Общие понятия, состав и содержание научно-проектной документации».

8. ГОСТ Р 56891.2-2016 «Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 2. Памятники истории и культуры».

9. ГОСТ Р 56891.4-2016 «Сохранение объектов культурного наследия. Термины и определения. Часть 4. Исторические территории и историко-культурные ландшафты».

10. Интернет ресурс (данные единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации):

<https://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-egrkn/>

11. Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведённых исследований.

В результате рассмотрения представленных материалов экспертами установлено следующее.

Представленный для экспертизы проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)» (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Хизроева, 31) выполнен в 2024 году ООО «ИДЕЯ-ПРОЕКТ» (г. Ростов-на-Дону) на основании контракта № 05/ЭА от 18.11.2024 с Государственным бюджетным учреждением Республики Дагестан «Республиканский центр охраны памятников истории, культуры и архитектуры».

Общие сведения об объекте культурного наследия

«Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)» был принят под государственную охрану как памятник истории и культуры республиканского значения в соответствии с Постановлением Правительства Республики Дагестан «О внесении дополнений в перечень памятников истории и культуры республиканского значения, подлежащих государственной» от 24.06.1996 № 117. В соответствии со статьёй 64 Федерального закона № 73-ФЗ объект включён в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее – реестр) в качестве объекта культурного наследия регионального значения. В настоящее время объект культурного наследия зарегистрирован Министерством культуры Российской Федерации в реестре с присвоением регистрационного номера 051710851510005 (Приказ Минкультуры России от 21.03.2017 № 83184-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)», сер. XIX в. (Республика Дагестан) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»), вид объекта – памятник. В соответствии со ст. 15 Федерального закона № 73-ФЗ адрес и наименование объекта культурного наследия в акте экспертизы указаны согласно данным реестра - «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)» (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Хизроева, 31).

Официальный сайт Минкультуры России / Открытые данные / Данные

Сведения из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

ПРОСМОТРЕТЬ: 4731640 СКАЧИВАНИЙ: 19499672

ОЦЕНИТЬ И ПОДЕЛИТЬСЯ ★★★★★ СКАЧАТЬ

ПАСПОРТ ТАБЛИЦА КАРТА

Схема: 10 от 02.12.2024 Данные: 58 от 02.12.2024

Фильтр 051710851510005 НЕ НАШЛИ ЗАПИСЬ? Показывать по: 25

Объект	Номер в реестре	Регион	Полный адрес	Категория историко-культурного значения	Вид объекта	Принадлежность к Юнеско	Особо ценный объект	Принадлежность к ВОВ	На карте
Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)	051710851510005	Республика Дагестан	Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Хизроева, 31	Регионального значения	Памятник	нет	нет	Нет	

Показаны с 1 по 1 из 1 записи

Сведения из открытых данных единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации с сайта Министерства культуры Российской Федерации <https://opendata.mkrf.ru/opendata/7705851331-egrkn>
Дата обращения к Интернет-ресурсу – 02.12.2024.

Границы территории объекта культурного наследия утверждены Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан от 14.11.2017 № 104, закреплены 6-ю характерными поворотными точками.

Границы защитной зоны объекта культурного наследия утверждены Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан 14.11.2017 № 105.

Предмет охраны объекта культурного наследия утверждён Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан от 22.11.2023 № 235/23-од «Об утверждении

предмета охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где останавливался А. Дюма» АИС ЕГРОКН рег. № 051710851510005, расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Хизроева, д.31».

Охранное обязательство для рассматриваемого объекта культурного наследия утверждено Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан от 23.09.2024 № 155/24-ОД «Об утверждении охранного обязательства собственника или иного законного владельца объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)», расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Буйнакск, угол Ленина-Хизроева, 31, включённого единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

Ранее для объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)» зоны охраны не разрабатывались и не утверждались.

Территориальное планирование г. Буйнакск осуществляется в соответствии с Правилами землепользования и застройки городского округа «город Буйнакск», утверждёнными Решением собрания депутатов муниципального образования «город Буйнакск» от 12.03.2014 № 33/4 «Об утверждении Правил землепользования и застройки территории городского округа делением «город Буйнакск»» (в действующей редакции). Правила землепользования и застройки разработаны в границах городского округа «город Буйнакск», установленных Законом Республики Дагестан от 12 марта 2012 года, №13 «Об утверждении границ муниципальных образований Республики Дагестан и о внесении изменений в Закон Республики Дагестан «О статусе и границах муниципальных образований Республики Дагестан».

Согласно правилам землепользования и застройки рассматриваемый объект культурного наследия расположен в территориальной зоне – «Жилая зона» (индекс зоны Ж-2). Ближнюю контактную среду формирует «Рекреационная зона» (индекс зоны Р-1).

Ж-2. Зона предназначена для застройки среднеэтажными и малоэтажными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Р-1. Зона предназначена для организации парков, скверов, садов, бульваров, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения. Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически-чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения; допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.

По данным Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии «Росреестр» земельный участок, на котором располагается рассматриваемый объект культурного наследия, не выделен, кадастровый номер земельного участка отсутствует; сведения об объекте капитального строительства на публичной кадастровой карте не отображаются.

Общие сведения о составе проекта зон охраны

Экспертируемый проект зон охраны выполнен на топографической съёмке, предоставленной Заказчиком, приведённой проектировщиком в рабочий масштаб.

При разработке проекта авторами были проведены историко-архивные, библиографические и натурные исследования. В рамках изучения объекта культурного наследия подобраны иллюстративные материалы, содержащие фотоиллюстрации, отражающие историю формирования г. Буйнакск и его застройки.

Материалы обоснования состоят из двух разделов.

Раздел I. «Предварительные работы»:

- сбор и изучение исходно-разрешительной документации, в том числе учётной документации по объекту культурного наследия, сведений об объектах культурного наследия, расположенных на сопредельной территории, выявленных объектах культурного наследия;

- формирование геоподосновы в местной системе координат, принятой для ведения кадастрового учёта;
- нанесение на геоподоснову элементов исторической планировочной структуры, композиционно-пространственной и визуальной организации объекта культурного наследия.

Раздел II. «Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию)»:

- описание истории формирования объекта культурного наследия, окружающей застройки, анализ изменений, произошедших во времени, позволяющие проследить развитие градостроительного окружения;
- выполнение документально-протокольной фотофиксации объекта культурного наследия, элементов застройки и планировки, визуальных раскрытий (панорам, видов) и др.
- историко-градостроительный анализ, с составлением историко-культурного опорного плана;
- графический анализ застройки, определение особенностей композиционного взаимодействия объекта культурного наследия.

Раздел III «Проект зон охраны (итоговая часть)» включает текстовую (пояснительная записка) и графическую части:

- а) в состав текстовой части входят: общие данные; описание зон охраны объекта культурного наследия; особые режимы использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны;
- б) в состав графической части входит основной чертёж - «Схема устанавливаемых зон охраны объекта культурного наследия».

Материалы историко-культурных исследований, представленные в проектной документации

Сведения о формировании г. Буйнакск

Темир-Хан-Шура (так ранее назывался г. Буйнакск) – кумыкский аул, расположенный в живописном котловане. По преданию в 1396 году после разгрома хана Золотой Орды Тохтамыша по этим местам возвращался с армией в Самарканд великий эмир Тамерлан. Он приказал установить свой шатёр на вершине нынешней скалы Кавалер-Батарей, которая занимала господствующее положение над местностью. Именно по этой причине аул, а затем и город получили имя Темир-Хан-Шура, что в переводе означает «Ставка хана Темира».

Стратегическое значение населённого пункта было по достоинству оценено в XIX веке во время Кавказской войны. Возникла необходимость возведения здесь военного укрепления.

В 1832 году, как пишет Гаджиев В.Г., «в центре шамхальских владений, на соединении нескольких главнейших выходов из нагорного Дагестана на месте небольшой кумыкской деревни заложили укрепление Темир-Хан-Шура. Строительство фортификационных сооружений было поручено полковнику Клюки-фон-Клюгенау, командовавшему отрядом в Северном Дагестане. Как опытный военный он не мог не оценить выгодное геостратегическое положение данной местности, которая служила воротами в горы».

Первоначально в укреплении Темир-Хан-Шура расположились две роты Кюринского полка. В 1834 г. сюда прибывает один из старейших и прославленных полков русской армии – Апшеронский пехотный полк, основанный в 1700 году.

В 1836 году близ Кавалер-Батарей была построена двухэтажная сторожевая башня, а на всей площади скалы установили батарею пушек. В Записках об аварской экспедиции на Кавказе 1837 года так описывается крепость Темир-Хан-Шура: «Местоположение Темир-Хан-Шуры превосходно и в военном и в живописном отношении. Она расположена на высоком бугре, выдавшемся среди ровной долины, который с одной стороны голым перпендикулярным утёсом спускается к текущей мимо его из гор небольшой речке Узени, а прочими сторонами скатывается постепенно в долину. На вершине этого бугра, высоко воздавшегося голою скалою, устроена батарея, повелевающая всю окрестность, а пониже вокруг неё устроено укрепление».

Крепость имела три версты 150 сажень по периметру, была опоясана с трёх сторон каменными стенами, а с четвертей, с северо-запада, её защищали скалы Кавалер-Батарей. Высота стен не превышала двух метров, ширина - 70 сантиметров. Пять двухэтажных каменных башен с массивными воротами обеспечивали вход в крепость. Одна из них находилась к востоку метрах в 40–50-ти от высшей точки Кавалер-Батарей; две другие - у спуска к речке Шура-озень; четвёртая - приблизительно в середине восточной стены; пятая башня - на юге, на улице Аварской. Не более 50 метров от этих оборонительных сооружений крепостные стены прерывались массивными воротами. Их было четыре: Ишкартинские, Дербентские, Аварские и башня Кавалер-Батарей. Темир-Хан-Шура стала штаб-квартирой Апшеронского полка, здесь также пребывал командующий войсками в Северном Дагестане. Укрепление постепенно расширялось.

11 ноября 1843 года имам Шамиль осадил крепость, которую защищал гарнизон из 4-х тысяч человек. Осада была снята 15 декабря 1843 года войсками подошедшего на выручку генерал-майора Р.К. Фрейтага. В 1847 году крепость Темир-Хан-Шура была назначена местопребыванием управляющего гражданской частью в Прикаспийском крае. 14 апреля 1849 года крепость подверглась атаке горского отряда Хаджи-Мурата, отбитой войсками. В крепости служили сосланные «в солдаты» поэт Александр Полежаев и писатель-декабрист Александр Бестужев-Марлинский, тут бывали художники Ф. Т. Рубо, И. К. Айвазовский, хирург Н. И. Пирогов, в ноябре 1858 года проездом был французский писатель Александр Дюма-отец.

В 1854 году на самом возвышенном месте крепости был заложен фундамент Андреевского военного собора. Собор напоминал средневековый замок, мог служить убежищем для двух тысяч человек на случай осады крепости. Весной 1861 года строительство собора было завершено. В 30-е годы XX века обе колокольни собора были снесены, а в 1968 году взорвали и сам собор.

Территорию Темир-Хан-Шуры в 1854 года описал историк И.С. Костемеревский: «Шура построена по плану с пересекающимися под прямым углом улицами, образующими до 70 больших и малых кварталов. Всех улиц считается 23».

В 1866 году Темир-Хан-Шура получил статус города и стал административным центром Дагестанской области. В городе развивалась промышленность.

Во второй половине XIX века отпала необходимость в оборонительных башнях, как и в самой крепости. Правда, ещё однажды стали приводить их в относительный порядок - во время восстания горцев в 1877 году. Но затем без присмотра все эти сооружения вокруг Темир-Хан-Шуры стали разрушаться. Камни стен и кирпич разбирало гражданское население на строительство. Так как внутри укрепления не было свободной площади, то дома возводили за разваливающимися крепостными стенами. Возникли улицы. На западе — Апшеронская (ныне Дахадаева), на юге — Аварская (ныне Хизроева), на востоке — Дербентская (сейчас ул. Имама Шамиля).

На первых улицах Темир-Хан-Шуры, не успевших ещё получить названий, и на единственной пока площади росли лавки, духаны, трактиры купцов Азаровых, Голиковых, Долгополовых, Бурундуковых, Юдиных.

В 1911 году в городе была открыта электростанция. К началу 1-й мировой войны в городе проживали 15 тысяч человек, были открыты реальное, церковно-приходское и начальное городское училища, женская гимназия, 2 еврейские школы, больница, амбулатория, военный лазарет, типография, фотография и библиотека реального училища, 4 церкви: 2 православные (Андреевский военный собор), католическая и армянская, 2 мечети, 2 синагоги, 10 фабрик и заводов.

Таким образом, в конце XIX – начале XX вв. Темир-Хан-Шура стала важнейшим торговым и промышленным центром. Город развивался, росло его население, менялись его этнический состав и социальная структура.

В 1920 году Темир-Хан-Шура некоторое время просуществовал под властью Правительства Деникина. С окончанием Гражданской войны в Темир-Хан-Шуре наступил советский период развития. Сюда прибыл нарком Сталин, который провозгласил советскую

автономию Дагестана на чрезвычайном съезде народов Кавказа 13 ноября 1920 года.

В 1922 году город был переименован в Буйнакск; название было присвоено в честь борца за установление советской власти в Дагестане Уллубия Буйнакского.

В 1979 году многие старинные здания были разрушены землетрясением.

Историческая справка об объекте культурного наследия

В 1858 году по приглашению графа Кушелева-Безбородко Александр Дюма посетил Россию. Писатель в сопровождении Жана-Пьера Муане и переводчика В.И. Калино посетил Санкт-Петербург, Москву; путешествуя по Волге, познакомился с Казанью, Астраханью, затем приехал на Кавказ. Одним из пунктов путешествия был город Темир-Хан-Шура. Здесь, в здании штаба Дагестанского конно-иррегулярного полка ранее жил И.Р. Багратион – племянник знаменитого П.И. Багратиона. В своих заметках о путешествии А. Дюма восторженно отзывался о нём. В этом помещении французы остановились на сутки. Здесь спутника Дюма, художника Муане, свалила жестокая лихорадка. После принятия большой дозы хинина последний начал торопить спутников с отъездом из этого захолустья. Дюма отметил, что Темир-Хан-Шура – недавно отстроенное поселение, где пребывает Апшеронский полк, что Шамиль осаждал Шуру, а Хаджи-Мурат даже ворвался на её улицы, но был отбит. «Предание гласит, – сообщал Дюма своим читателям, – что место, на котором в настоящее время находится Шура, было прежде озером. На другой же день ... предание почти осуществилось. Весь город буквально превратился в огромную лужу». Город гостям совершенно не понравился, здесь их никто восторженно не принимал, и они, поблагодарив врача Апшеронского полка, выпросив у него про запас хинин, выехали в направлении Дженгутая. В полдень прибыли на скучную почтовую станцию Параул, откуда, в сопровождении небольшого отряда казаков, смогли продолжить свой путь только на утро следующего дня.

Во время своего путешествия Дюма не прекращал работать и в 1859 году публикует путевые заметки, где с присущим ему мастерством передаёт впечатления от своей восьмимесячной поездки по России. Издатель, главный редактор, единственный сотрудник и специальный корреспондент парижского журнала «Монте-Кристо», он отправлял в редакцию с дороги толстые пакеты, и свежие материалы, которые вскоре попадали к читателям. Так сложились книги путевых очерков «De Paris a Astrakan. Nouvelles impressions de voyage» («Из Парижа в Астрахань. Свежие впечатления от путешествия в Россию») и «Кавказ» («Le Caucase»), в которой он причудливо смешал реальность и вымысел, историю края и кулинарию горцев. Русский перевод издания «Кавказ» увидел свет в Тифлисе уже в 1861 году. Исследователи по-разному относились к достоверности издания.

В 1988 году было опубликовано полное издание «Кавказа». Оно было выпущено лишь с незначительными купюрами и иллюстрировано репродукциями с картин Г. Гагарина, Т. Горшельта, Ж.-П. Муане и других художников-современников А. Дюма, работавших на Кавказе.

В октябре 1966 года по инициативе Булача Гаджиева в доме на улице Хизроева была открыта мемориальная доска в память о А. Дюме, гостившем когда-то в этом доме. На мраморной плите высечена следующая надпись «В этом доме И.Р. Багратиона в 1858 году останавливался французский романист А. Дюма». В настоящее время в здании расположен Буйнакский музей боевой славы.

Результаты историко-градостроительных исследований и визуально-ландшафтного анализа, представленные авторами проекта

Объект культурного наследия «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)» располагается в квартале, ограниченном с севера – ул. Хизроева, с востока – ул. Ленина, с юга – ул. Буйнакского, с запада – ул. Шахсаидова. Одноэтажное кирпичное на высоком цоколе здание занимает угловое положение, имеет два парадных фасада, обращенных соответственно на ул. Ленина и ул. Хизроева.



*«Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)». Общий вид с северо-востока.
Фотография из проектной документации.*

На территории смежного квартала, к северу от объекта культурного наследия, располагаются объекты культурного наследия регионального значения: «Здание бывшей женской гимназии, в которой в годы ВОВ размещались эвакогоспитали №1797, 3222, 4651, 4653» и «Памятник-бюст М. Хизроеву»; к востоку, через пешеходную часть ул. Ленина, на территории парка Победы, располагается объект культурного наследия регионального значения «Памятник «Скорбящая мать»; к западу и югу - разновременная застройка кварталов. Таким образом, территории исследования представлена объектами, разнообразными по типологическим и качественным показателям.

Все элементы и характеристики историко-градостроительной среды рассматриваемого объекта культурного наследия представлены на схемах историко-культурного опорного (архитектурного и градостроительного) плана и приведены в Приложении а) к настоящему акту экспертизы.

Рассматриваемая территория имеет среднюю плотность застройки. Уличный фронт кварталов образован зданиями, архитектурные качества которых отражают различные этапы формирования города. Масштаб застройки – от малоэтажной исторического типа - до среднеэтажной типового домостроения советского периода. По функциональному насыщению – жилые, общественные и административно-деловые здания, а также объекты торговли.

Характерной особенностью зданий исторического типа является малая этажность, наличие скатной крыши, применение в наружной отделке фасадов открытой кирпичной кладки или оштукатуренной и окрашенной поверхности. К зданиям исторической застройки и застройки традиционного типа, формирующим исследуемую территорию, можно отнести здание детского сада по ул. Ленина, 46, общественное здание по ул. Ленина, 44, жилой дом по ул. Кирова, 40.

Здания современной застройки, адаптированные к характеру исторической градостроительной среды – постройки, имеющие общие объёмно-пространственные и композиционные характеристики со зданиями исторической застройки, зданиями традиционного типа. К таким объектам можно отнести административное здание по ул. Ленина, 53/1; жилой дом по ул. Кирова, 37; общественное здание по ул. Кирова, 38; жилой дом по ул. Хизроева, 32.

Здания современной застройки, неадаптированные к характеру исторической градостроительной среды (советский период) – современная застройка, имеющая масштабные

характеристики схожие со зданиями исторического типа, однако контрастирующие объёмным и композиционным решением фасадов. К таким объектам можно отнести административное здание по ул. Ленина, 51Б (корпус 1), жилой дом по ул. Шихсаидова, 47 и административное здание по ул. Ленина, 52.

Здания современной застройки, диссонирующие с характером исторической градостроительной среды – пятиэтажные дома советского периода, резко выделяющиеся из общего масштаба высотой, объёмными и композиционными решениями фасадов. К диссонирующей застройке можно отнести жилой дом по ул. Ленина, 53 и административное здание по ул. Ленина, 51Б (корпус 2).

В ряду периметральной застройки ул. Ленина располагается объект культурного наследия регионального значения «Здание бывшей женской гимназии, в которой в годы ВОВ размещались эвакогоспитали №1797, 3222, 4651, 4653». Перед его южным фасадом, на территории небольшого сквера, – объект культурного наследия «Памятник-бюст М. Хизроеву».

Наиболее активными в визуальных картинах является взаимодействие объекта культурного наследия с городским ландшафтным пространством – скверами, парками, площадями. Объекты ландшафтной архитектуры служат композиционным акцентом исследуемой территории. Скверы и парки благоустроены, имеют твёрдое покрытие пешеходных зон, озеленение. Главной исторической осью города является улица Ленина. Участок улицы Ленина вблизи парка Победы и скверов благоустроен: оборудованы тротуары, отделённые от проезжей части зелёными насаждениями.

В скверах, прилегающих к ул. Ленина и ул. Хизроева, находится большое количество мемориальных памятников, в том числе объекты культурного наследия: «Памятник-бюст М.Хизроеву» и «Памятник «Скорбящая мать»».

Благодаря своему местоположению объект культурного наследия «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)» имеет благоприятный зрительный обзор с территории общего пользования - ул. Ленина и ул. Хизроева. Основные видовые точки, образующие наилучший бассейн видимости, располагаются на пересечении этих улиц и распространяются вдоль уличного фронта на расстоянии 40-70 м. Дворовые фасады объекта культурного наследия не просматриваются с улиц; пространство двора ограничено планировочным абрисом здания.

С учётом градостроительного местоположения объекта культурного наследия авторами проекта определён бассейн видимости, отражённый на схеме визуально-ландшафтного анализа (см. Приложение а) к акту экспертизы).

Выводы авторов проекта по итогам проведённых исследований

Объект культурного наследия располагается в центральной исторической части города Буйнакск. Рельеф участка спокойный, без перепадов. Сложившийся принцип застройки квартала сохранился со времени формирования города: геометрически правильная сетка прямых улиц, расположение зданий по красной линии.

В каркасе города исследуемая территория расположена в наиболее востребованном общественном пространстве, которое включает скверы, парки, градообразующие улицы, связывающие воедино общественную территорию и участки потенциального развития. Планировочная структура исследуемой части сформировалась к концу XIX - первой четверти XX вв. и до настоящего времени сохранила направление градообразующих улиц и масштаб застройки.

Застройку в границах проводимых исследований формируют в основном малоэтажные здания, среди которых большую часть составляют здания современной застройки, адаптированные к исторической градостроительной среде и здания исторического типа. По функциональному насыщению – жилые, общественные и административно-деловые, а также объекты торговли. В уличном фронте, формирующем ближнюю контактную среду объекта культурного наследия, преобладают здания до 2-х этажей, отделка фасадов которых выполнена

из кирпича в технике открытой кладки или с применением штукатурки с последующей окраской, объёмы завершены скатными крышами небольшого подъёма.

К северу от исследуемого объекта культурного наследия располагается объект культурного наследия «Здание бывшей женской гимназии, в которой в годы ВОВ размещались эвакогоспитали №1797, 3222, 4651, 4653», для которого установлены зоны охраны.

Расчёт высотных параметров и изучение объёмно-пространственной организации исследуемой территории, выявили градостроительную среду, композиционно связанную с объектом культурного наследия. Это, прежде всего, участки, расположенные в границах квартала от пересечения ул. Ленина и ул. Хизроева и ул. Кирова.

При анализе градостроительной документации установлено, что максимальная высота, установленная градостроительным регламентом для многих участков, формирующих окружение объекта культурного наследия, определена в соответствии с требованиями технических документов, нормативов градостроительного проектирования и составляет 15 метров. Однако, установленные ограничения не содержат полноты сведений, отвечающих требованиям сохранения историко-градостроительной среды. Градостроительные регламенты подлежат корректировке после утверждения проекта зон охраны объекта культурного наследия «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)».

Застройка внутри квартала частично трансформирована и может подвергнуться реконструкции или новому строительству, с использованием архитектурных приёмов, направленных на поддержание качеств историко-культурной целостности территории.

Основываясь на результатах проведённых исследований, для объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)» (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Хизроева, 31) предлагается установить **охранную зону объекта культурного наследия (индекс зоны ОЗ) и зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности (индекс зоны – ЗРЗ), состоящую из двух участков.**

Охранная зона состоит из одного участка, устанавливается в северном и восточном направлениях от границ территории объекта культурного наследия, включает территорию общего пользования по ул. Ленина и ул. Хизроева.

Особый режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах территории охранной зоны объекта культурного наследия (индекс зоны – ОЗ)

В соответствии с п.1 ст.34 Федерального закона № 73-ФЗ на сопряжённой территории с объектом культурного наследия «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)» устанавливается охранная зона объекта культурного наследия. В границе территории данной зоны устанавливается особый режим использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам разработанные с учётом 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, в границе территории охранной зоны объекта культурного наследия предлагается установить следующий особый режим использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам (далее – Режим):

I. Режимом разрешается:

1) применение специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской

войны)» (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и характеристик историко-градостроительной среды);

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

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

4) прокладка инженерных коммуникаций подземным способом;

5) ремонт и реконструкция проходов, проездов, отмосток, в том числе реконструкция дорожного покрытия;

6) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)» в его историко-градостроительной и природной среде, в том числе сохранение соотношения открытых и закрытых пространств;

7) устройство пандусов и другого оборудования, обеспечивающего передвижение маломобильных групп населения;

8) проведение агротехнических мероприятий по уходу за зелёными насаждениями, посадка древесно-кустарниковой растительности, устройство цветников, клумб и газонов;

9) размещение элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление, с последующим демонтажем по окончанию события;

10) устройство открытых парковок автотранспорта вдоль ул. Ленина и ул. Хизроева;

11) соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)» в его историческом и ландшафтном окружении.

II. Режимом ограничивается:

1) проведение работ по благоустройству с размещением малых архитектурных форм из традиционных материалов (камень, дерево, литой и кованый металл);

2) установка средств ориентирующей информации (указатели, информационные панели) высотой не более 2,0 метра и площадью информационного поля не более 1,5 кв. метра.

III. Режимом запрещается:

1) строительство объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)»;

2) размещение рекламы, временных построек и объектов (киосков, навесов).

IV. Градостроительные регламенты земельных участков, расположенных в границах охранной зоны объекта культурного наследия «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)», устанавливаются Правилами землепользования и застройки города Буйнакск с учётом настоящих требований.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности формируется в южном и западном направлениях от границ территории объекта культурного наследия двумя участками.

Режим использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

В соответствии с п.1 ст.34 Федерального закона № 73-ФЗ на сопряжённой территории с объектом культурного наследия «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)» устанавливается зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, состоящая из

двух участков. В границе данной зоны предлагается установить режим использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам, разработанные с учётом 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, в границе территории зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности предлагается установить следующий режим использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам (далее – Режим):

I. Режимом разрешается:

- 1) снос (демонтаж) ветхих объектов капитального строительства и некапитальных сооружений;
- 2) строительство, прокладка, реконструкция, ремонт, модернизация объектов инженерной инфраструктуры;
- 3) проведение агротехнических мероприятий по уходу за зелёными насаждениями, посадка древесно-кустарниковой растительности, устройство цветников, клумб и газонов;
- 4) устройство проходов, проездов, отмосток, в том числе реконструкция и ремонт существующих.

II. Режимом ограничивается:

- 1) ремонт, капитальный ремонт объектов капитального строительства с сохранением высотных и планировочных габаритов, применённых материалов отделки фасадов и кровель;
- 2) строительство и реконструкция объектов капитального строительства с ограничением высоты зданий до конька скатной крыши, расположенных в границах 1-го участка - до 7,0 метра; в границах 2-го участка - до 10,0 метра; применение в наружной отделке фасадов неоштукатуренного кирпича или природного камня, деревянной обшивки, штукатурки с последующей окраской в оттенки белого, бежевого, охристого, серого, коричневого или терракотового цвета; кровли - коричневого, серого, терракотового цвета.

III. Градостроительные регламенты земельных участков, расположенных в границах охранной зоны объекта культурного наследия «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)», устанавливаются Правилами землепользования и застройки города Буйнакска с учётом настоящих требований.

Для устанавливаемых границ зон охраны определены координаты характерных точек в системе МСК-05, зона 1, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Координаты определены картометрическим методом с погрешностью 0,1 м.

Работы по установлению границ территорий зон охраны проведены ООО «Идея-проект» (г. Ростов-на-Дону), имеющим лицензию на осуществление геодезической и картографической деятельности (лицензия Л036-00116-61/00617478 от 26.09.2022).

12. Перечень документов и материалов, полученных и собранных при проведении экспертизы, а также использованной для неё специальной, технической и справочной литературы.

Представленная на экспертизу документация даёт достаточное представление об объекте культурного наследия и территории исследования. В связи с этим, необходимости в сборе дополнительных документов и материалов по рассматриваемому объекту не было.

13. Обоснования вывода экспертизы.

Экспертной комиссией установлено, что при разработке проектной документации соблюдены требования Федерального закона № 73-ФЗ и Постановления Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации».

Научно-проектная документация разработана в 2024 году ООО «ИДЕЯ-ПРОЕКТ» (г. Ростов-на-Дону) на основании проведенных комплексных историко-культурных исследований. В рамках разработки проектов зон охраны объектов культурного наследия авторами были выполнены детальные натурные обследования объекта с фотофиксацией, проведено изучение архивных материалов, определены основные видовые точки панорамного восприятия объекта культурного наследия, проанализирована окружающая застройка, на основании натуральных и камеральных исследований составлен историко-культурный опорный план исследуемой территории.

При определении зон охраны объекта культурного наследия учитывались следующие факторы:

- типологическая специфика объекта культурного наследия и элементов историко-градостроительной среды, особенности композиционно-пространственной, функциональной и планировочной структур;
- функциональные, планировочные и композиционно-пространственные взаимосвязи объекта культурного наследия с историко-градостроительным и природным окружением;
- особенности зрительного восприятия объекта культурного наследия, визуальные взаимосвязи объекта культурного наследия с историко-градостроительным окружением;
- градостроительная роль и местоположение объекта культурного наследия в структуре города Буйнакск;
- существующие антропогенные рубежи (контуры зданий, сооружений, капитальных оград и других долговременных сооружений);
- границы современного землепользования, линии градостроительного регулирования;
- степень сохранности исторической и градостроительной среды на рассматриваемом участке.

Объём и состав проектной документации соответствует составу, предусмотренному 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». Проведённые историко-культурные исследования выполнены в полном объёме и являются достаточными для обоснования разработанных зон охраны объекта культурного наследия и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

Для объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)» (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Хизроева, 31) предлагается установить зоны охраны в составе **охранной зоны объекта культурного наследия и зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности**.

Зона охраняемого природного ландшафта не назначается, т.к. в окружении рассматриваемого памятника отсутствуют композиционно связанные природные территории.

В границы **охранной зоны объекта культурного наследия** предлагается включить ценные в историко-культурном отношении фрагменты планировки, способные сохранить приоритет композиционного влияния памятника, его архитектурно-художественное значение. В охранной зоне сохраняется ценная система планировки, общий градостроительный контекст и благоустройство.

В соответствии со статьёй 34 Федерального закона № 73-ФЗ в пределах охранной зоны объекта культурного наследия устанавливается режим, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливается для сохранения композиционной роли объекта культурного наследия при развитии территории с

целью обеспечения гармоничного единства возможных новостроек с историко-градостроительной средой, исключая диссонанс с объектом культурного наследия.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности закрепляются визуальные связи объектов капитального строительства и вводятся ограничения параметров застройки.

Ограничения высоты строений устанавливаются с целью сохранения пространственного масштаба, присущего объекту культурного наследия. При определении ограничения высоты учтена максимальная высота существующей застройки, и особенности пространственного восприятия объекта культурного наследия с ближних точек видимости.

Предельная высота зданий, строений и сооружений, попадающих в сектор видимости объекта культурного наследия, устанавливается с учётом того, что возводимые объекты капитального строительства, не будут препятствовать восприятию объекта культурного наследия, а находящиеся в дальнем секторе видимости – не будут создавать диссонанс.

Допустимая максимальная высота объектов нового капитального строительства ограничивается: для 1-го участка - до 7 метров с целью сохранения масштаба ул. Ленина; для 2-го участка - до 10 метров с целью регулирования застройки по ул. Хизроева и ул. Кирова. Такая высота зданий является сомасштабной объекту культурного наследия и обеспечивает пространственное единство застройки.

Границы территории зон охраны объекта культурного наследия привязаны к точкам, обозначенным в цифровом выражении. Границы территории зон охраны имеют графическое описание. Графическое обеспечение проекта экспертная комиссия считает достаточным.

Учитывая вышеизложенное, экспертная комиссия полагает, что представленная на государственную историко-культурную экспертизу документация соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.

14. Вывод экспертизы.

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)» (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Хизроева, 31), разработанный в 2024 году ООО «ИДЕЯ-ПРОЕКТ» (г. Ростов-на-Дону), соответствует требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия (**положительное заключение**).

15. Перечень приложений к заключению экспертизы:

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

- Карта (схема) устанавливаемых зон охраны объекта культурного наследия «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)». М 1:1000;
- Карта градостроительного зонирования;
- Схема границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)»;
- Схема границы охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ);
- Схема границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ);
- Схема историко-культурного опорного (архитектурного) плана. М 1:1000;
- Схема историко-культурного опорного (градостроительного) плана. М 1:1000;
- Схема ландшафтно-визуального анализа. М 1:1000.

б) копии протоколов заседаний экспертной комиссии:

- Протокол организационного заседания комиссии экспертов от 21.11.2024 по вопросу рассмотрения проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)» (Республика Дагестан, г. Буйнакск,

ул. Хизроева, 31);

- Протокол итогового заседания Экспертной комиссии от 03.12.2024 по вопросу рассмотрения проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)» (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Хизроева, 31).

16. Дата оформления заключения экспертизы – 03.12.2024

Настоящий акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в формате переносимого документа (PDF) с документами, прилагаемыми к настоящему акту и являющимися его неотъемлемой частью, подписан усиленными квалифицированными электронными подписями экспертов.

Председатель Экспертной комиссии

О.В. Дорохина

Ответственный секретарь

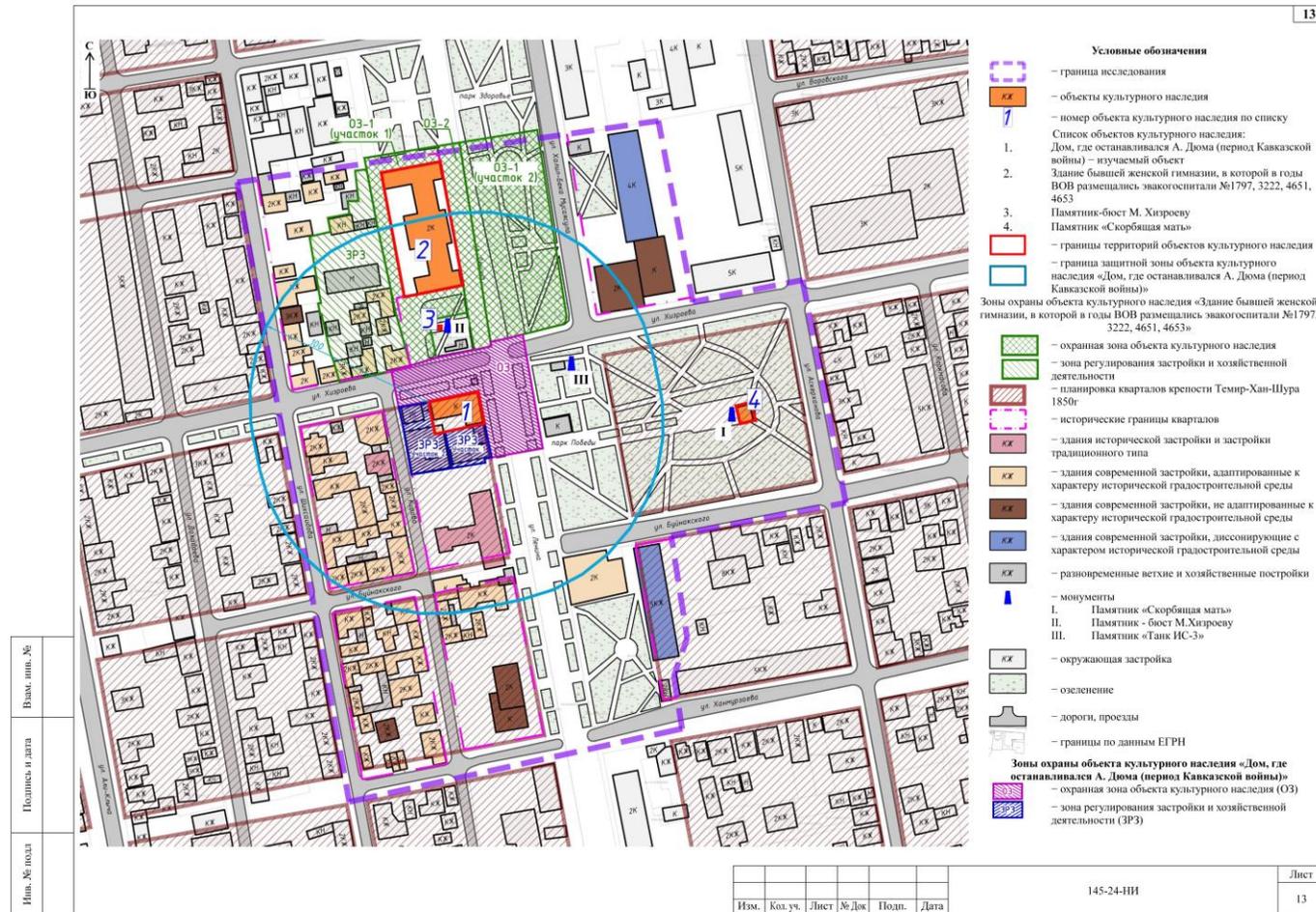
О.Н Карандашова

Член Экспертной комиссии

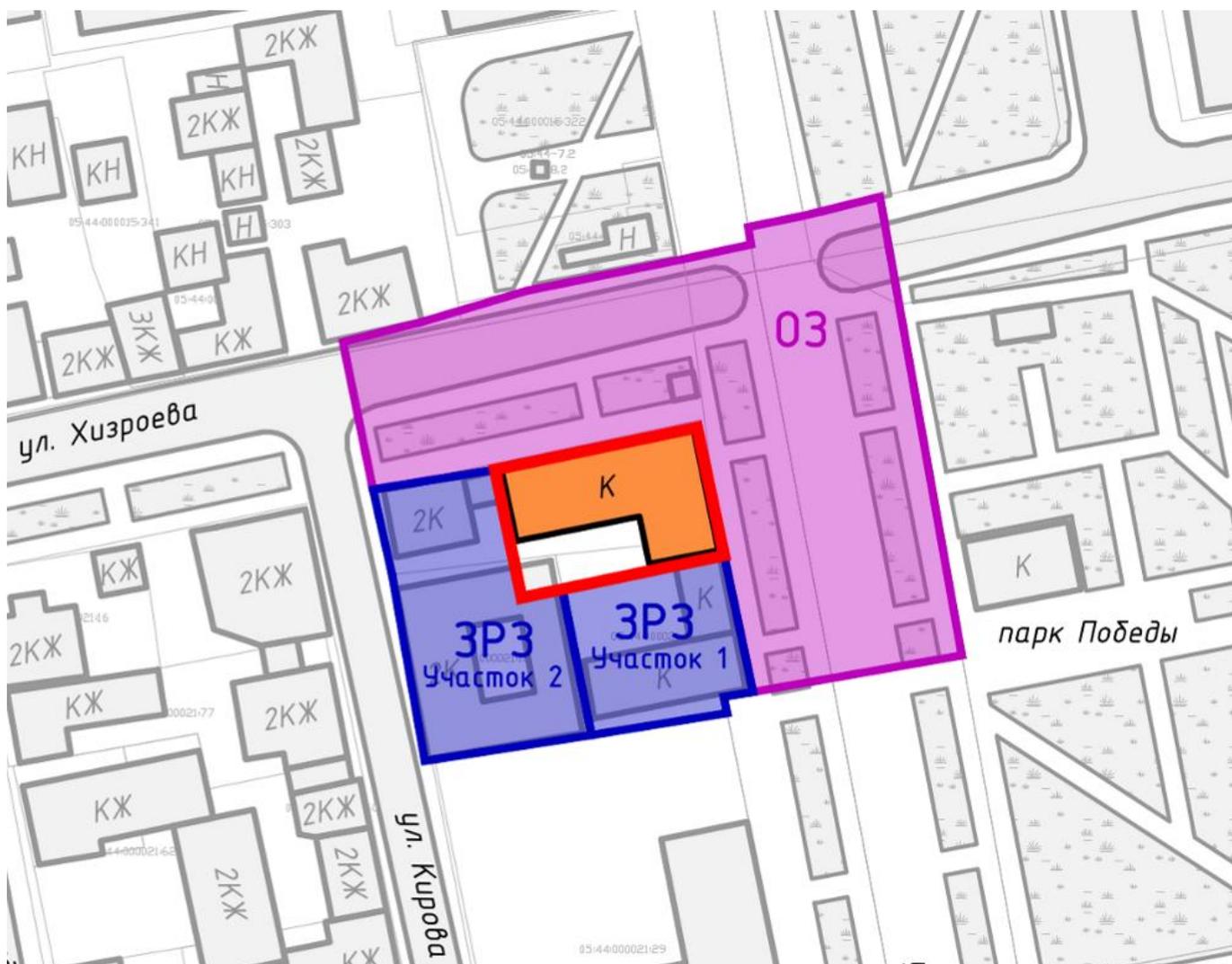
Н.М. Толмачева

Схемы (графическое описание местоположения границ) зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)» (Республика Дагестан, г. Буйнакск, ул. Хизроева, 31)

Карта (схема) устанавливаемых зон охраны объекта культурного наследия «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)». М 1:1000

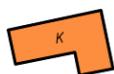


Карта градостроительного зонирования



Масштаб 1:500

Условные обозначения



– объект культурного наследия
«Дом, где останавливался А. Дюма
(период Кавказской войны)»



– охранная зона объекта культурного наследия (ОЗ)

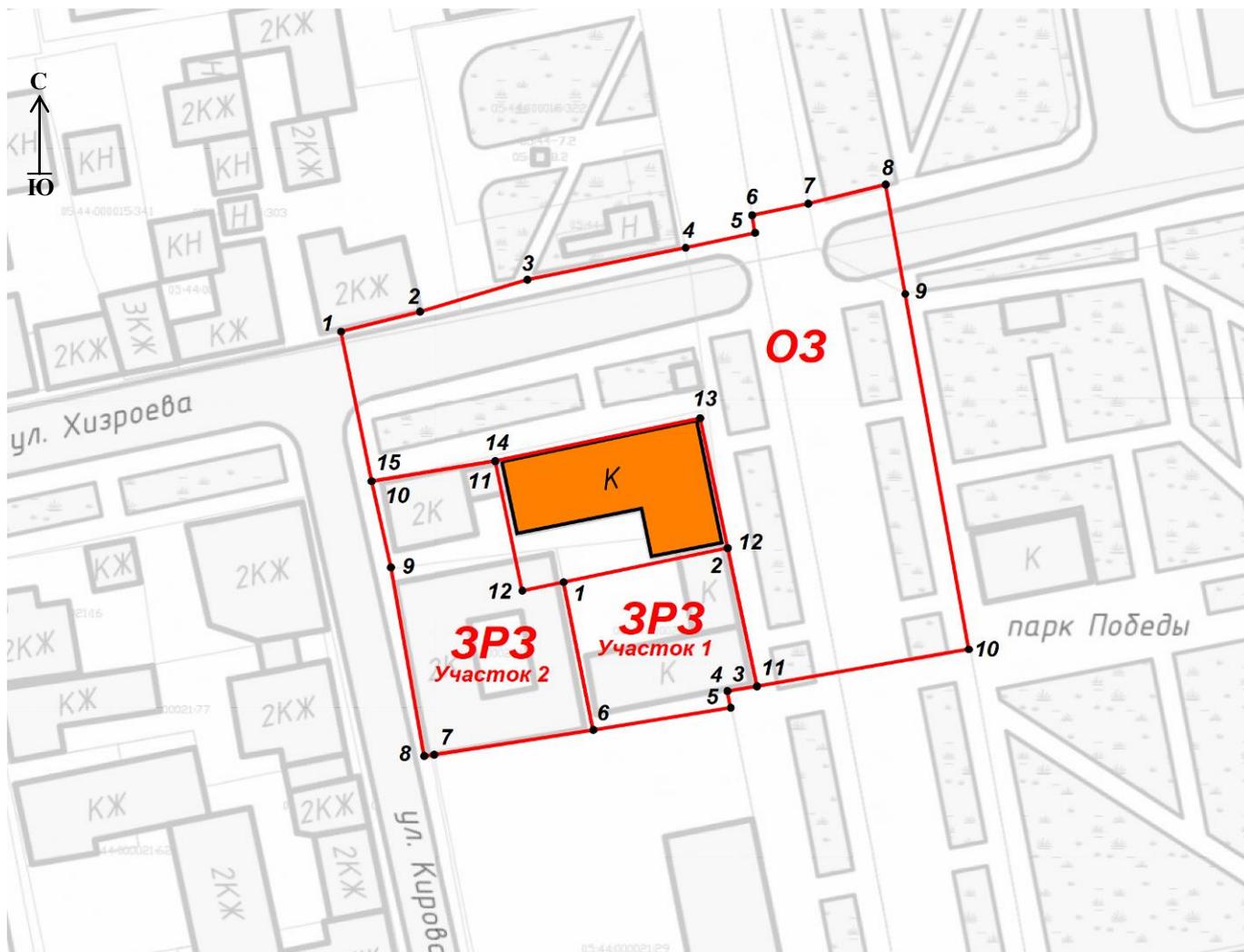


– граница территории объекта культурного наследия



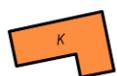
– зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

Схема границ устанавливаемых зон охраны объекта культурного наследия



Масштаб 1:500

Условные обозначения



– объект культурного наследия «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)»



1 – характерные точки границ зон охраны объекта культурного наследия



– граница охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ)

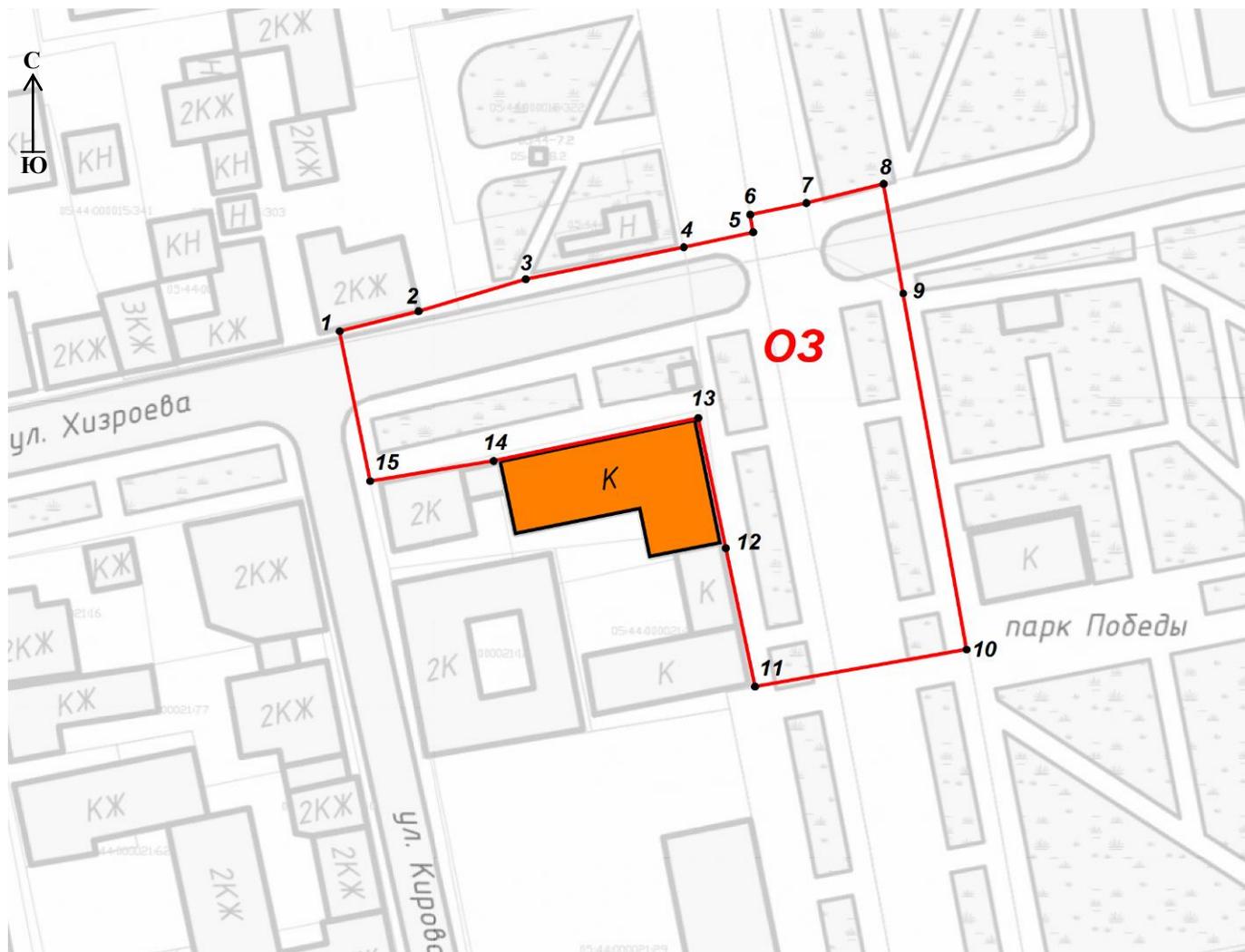


– граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)



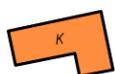
– окружающая застройка

Схема границы охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ)



Масштаб 1:500

Условные обозначения



– объект культурного наследия «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)»



– граница охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ)

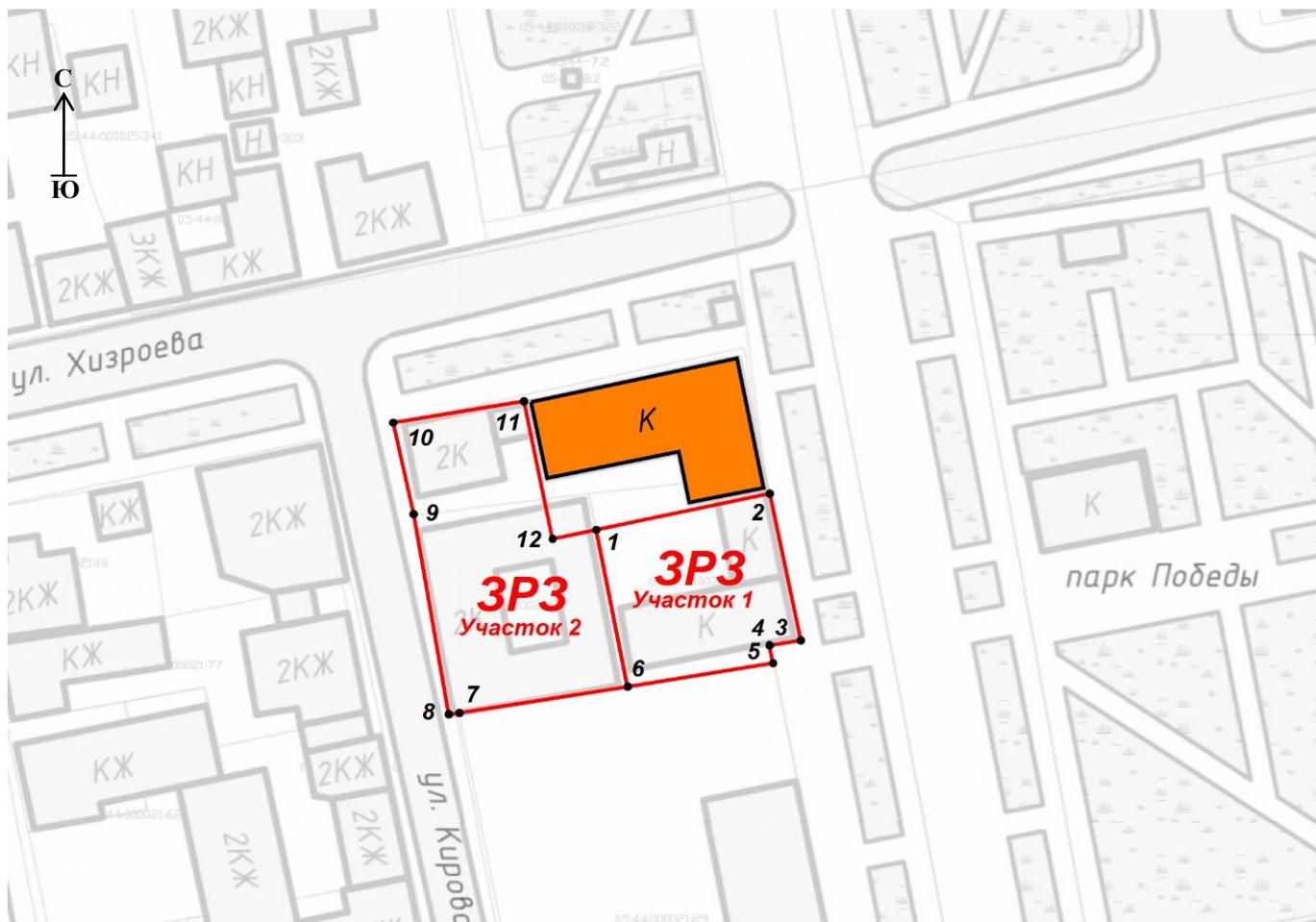
1 – 15

– характерные точки границы охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ)



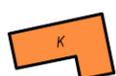
– окружающая застройка

Схема границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)



Масштаб 1:500

Условные обозначения



— объект культурного наследия «Дом, где останавливался А. Дюма (период Кавказской войны)»



— граница зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)

1 – 12

— характерные точки границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (ЗРЗ)



— окружающая застройка

Схема историко-культурного опорного (архитектурного) плана. М 1:1000

85

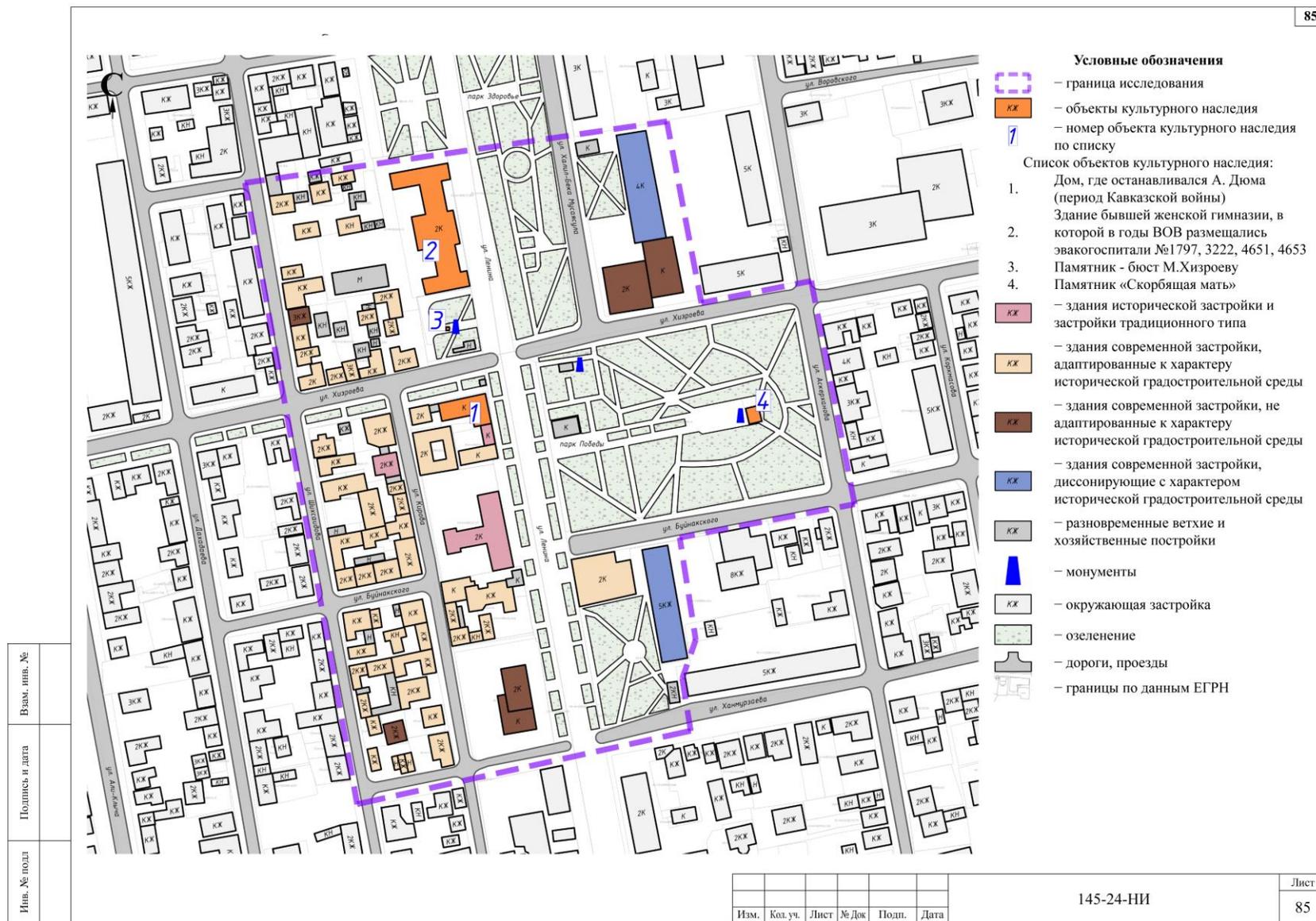


Схема историко-культурного опорного (градостроительного) плана. М 1:1000

