Научно-исследовательское предприятие
"ЭТНОС"

**Объект культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута - первое в СССР
здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко»,
(Республика Дагестан, г. Махачкала,
Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180)**

НАУЧНО-ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Проект зон охраны

Директор ООО НИП «ЭТНОС» И.С. Агафонова

Нижний Новгород
2021 год

ОБЪЕКТ: Объект культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», дата не определена (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180).

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**	**Степень участия**
1.	Агафонова И.С.	архитектор-реставратор	научный руководитель
2.	Цыганова И.В.	архитектор	историческая справка, архив
3.	Смехова А.В	архитектор-реставратор	автор
4.	Кудряшов К.Н	историк	автор
5.	Ильясов И.М.		фотофиксация

Директор
ООО НИП «ЭТНОС» И.С. Агафонова

ОБЪЕКТ: Объект культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», дата не определена (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180).

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 ТОМА

№ п/п	Наименование раздела	Стр.
	Аннотация.	6
	Термины и определения.	10
	Раздел 1. Предварительные работы.	15
1.1	Исходно-разрешительная документация.	15
1.1.1	Техническое задание.	15
1.1.2	Нормативная правовая и иная документация по объекту культурного наследия.	18
	Нормативный правовой акт о принятии на государственную охрану Объекта исследования: Постановление Совета Министров Дагестанской АССР от 15 августа 1975 года № 289 «О памятниках культуры, находящихся на территории Дагестанской АССР, подлежащих государственной охране», Приложение №1.	18
	Паспорт объекта культурного наследия от 2015 г.	23
	Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14.11.17 г. № 133 об утверждении границ территории объекта культурного наследия.	25
	Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики	63
1.2	Предварительные исследования.	68
1.2.1	Планы (графические схемы) места расположения объекта культурного наследия.	68
1.2.2	Учетные сведения по исследуемому объекту культурного наследия (таблица).	69
1.2.3	Схема землепользования исследуемой территории.	72
1.2.4	Сведения о территориальном планировании и градостроительном зонировании исследуемой территории.	73
	Приложения:	76
	Фрагмент карты градостроительного зонирования городского округа с внутригородским делением «город Махачкала» (Правила землепользования и застройки территории городского округа с внутригородским делением «город Махачкала».	

1.2.5	Сведения о зонах с особыми условиями использования территории	78
1.2.6	Анализ материалов ранее разработанных проектов территорий, зон охраны, защитных зон объектов культурного наследия.	79
	Раздел 2. Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию).	80
2.1	Историко-архивные и библиографические исследования. Историческая справка по территории, сопряженной с объектом культурного наследия, и исследуемому объекту культурного наследия «Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», дата не определена (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180).	80
	Приложение:	95
	- копии исторических карт и планов, фрагментов планов различных периодов	95
	- копии чертежей, иконографические и иллюстративные материалы, включающие фотокопии или копии письменных, графических и изобразительных материалов, архивных фотографий.	99
2.2	Историко-архитектурные исследования по территории, сопряженной с объектом культурного наследия.	110
2.2.1	Сведения об объектах культурного наследия.	111
2.2.2	Сведения об объектах археологического наследия.	113
2.2.3	Сведения о выявленных объектах культурного наследия.	113
2.2.4	Сведения об объектах обладающих признаками объектов культурного наследия.	113
2.2.5	Сведения об исторически ценных градоформирующих объектах.	113
2.2.6	Сведения о диссонирующих объектах, прочих объектах.	116
2.2.7	Сведения об установленных границах территорий объектов культурного наследия.	116
Лист 1	Графическая часть: Историко-культурный (историко-архитектурный) опорный план.	118
2.3	Историко-градостроительные исследования по территории, сопряженной с объектом культурного наследия.	119
	Историко-градостроительная характеристика территории.	119
2.4	Ландшафтно-визуальный анализ.	171
	Ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения (текстовая часть).	120
Лист 2	Графическая часть: Схема ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объектов культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения.	127
2.5	Обоснование состава и границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения – «Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», дата не определена (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180).	128
	Приложение: Фотофиксация точек видовых раскрытий на объект культурного наследия и прилегающую территорию.	132
	Раздел 3. Проект зон охраны объекта культурного наследия (итоговая часть).	171

Лист 3	Графическая часть: Основной чертеж: карта (схема) границ зон охраны объекта культурного наследия.	
	Сведения о местоположении границ зон охраны объекта культурного наследия (перечень координат характерных (поворотных) точек).	173
	Карты (схемы) границ зон охраны объекта культурного наследия с указанием характерных (поворотных) точек данных границ.	181
3.2	Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия «Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», дата не определена (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180).	182
3.2.1	Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ) «Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко» дата не определена (Республика Дагестан, г. Махачка ла, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180).	184
3.2.2	Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта (ЗРЗ) культурного наследия «Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», дата не определена (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Гос ударственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180).	184

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 Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», дата не определена (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180), а именно: определения состава и границ зон охраны объекта культурного наследия, режимов использования земель, 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 Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», дата не определена (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180). 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 четыре подраздела (историко-архивные и библиографические исследования, историко-архитектурные исследования и историко-градостроительные исследования, а также ландшафтно-визуальный анализ), 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 текстовое описание границ зон охраны объекта культурного наследия, режимы использования земель, требований к градостроительным регламентам в данных границах, а также графическая часть: схема границ зон охраны объекта культурного наследия «Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», дата не определена (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180) и таблицы координат характерных (поворотных) точек границ данных зон.

Заказчиком проекта зон охраны объекта культурного наследия (памятников истории и культуры) регионального значения «Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», дата не определена (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180) является Государственное бюджетное учреждение Республики Дагестан «Республиканский центр охраны памятников истории, культуры и архитектуры» согласно государственному контракту от 11 августа 2021 г. №12/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 Совета Министров Дагестанской АССР от 15 августа 1975 года № 289 «О памятниках культуры, находящихся на территории Дагестанской АССР, подлежащих государственной охране», Приложение №1.

- Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 29.14.17 г. № 133 об утверждении границ территории объекта культурного наследия;

- Правила землепользования и застройки территории городского округа с внутригородским делением «город Махачкала» (Решение собрания депутатов городского округа с внутригородским делением «город Махачкала» от 26.05.2016 № 9-5 «Об утверждении Правил землепользования и застройки территории городского округа с внутригородским делением «город Махачкала»» (в ред. от 29.04.2021 г.).

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 11 августа 2021 г. №12/ЭОК на разработку проекта зон охраны.

2. Фотографические изображения объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) регионального значения «Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», дата не определена (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180), 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 Махачкала в настоящее время не включен в перечень исторических поселений.

6. Документы, об утверждении границ зон охраны объекта культурного наследия «Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», дата не определена (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180) отсутствуют, т.к. ранее не разрабатывались и не утверждались.

7. Границы зон охраны объекта культурного наследия разработаны с учетом данных Публичной кадастровой карты государственного кадастра недвижимости по городскому округу с внутригородским делением «город Махачкала»» (данные на середину 2021 г.) и Правил землепользования и застройки территории городского округа с внутригородским делением «город Махачкала» (Решение собрания депутатов городского округа с внутригородским делением «город Махачкала» от 26.05.2016 № 9-5 «Об утверждении Правил землепользования и застройки территории городского округа с внутригородским делением «город Махачкала» (Раздел I).

9. Граница территории объекта культурного наследия «Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», дата не определена (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180) установлена приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14.11.17 г. № 133.

В соответствии со статьей 34 Федерального закона № 73-ФЗ защитная зона объекта культурного наследия «Здание Сельхозинститута – первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко»,

дата не определена (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180) 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 [ГОСТР 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
№ 12/ЭОК от «11» 08 2021 г.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ
на разработку проекта зон охраны для объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», расположенный по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180

1.	Основание для проектирования	Необходимость установления для объекта культурного наследия зон охраны 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».
2.	Наименование объектов культурного наследия	объект культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», расположенный по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180
3.	Место выполнения работ (границы проектирования)	Российская Федерация, Республика Дагестан, г.Махачкала
4.	Цель работы	Выполнение работ по разработке проекта зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», расположенный по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180 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 Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», расположенный по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180
5.	Основные требования	Разработка проекта зон охраны Объекта в соответствии с: • Федеральным законом от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»; • Постановлением Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»; • Постановлением Правительства РФ от 15.07.2009 №569 «Об

		утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»; • Приказом Министерства культуры Российской Федерации от 04.06.2015 № 1745 «Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия»; • ГОСТ 59124-2020
5.1.	К архитектурно-планировочному решению	В соответствии с действующими нормами и требованиями к разработке и оформлению проектной документации для объектов культурного наследия.
5.2	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. В случае отрицательного заключения государственной историко-культурной экспертизы представленные проекты зон охраны объектов культурного наследия, подлежат доработке Исполнителем в целях устранения выявленных несоответствий его требованиям государственной охраны объектов культурного наследия либо недостаточности материалов по его обоснованию.
6.	Сроки выполнения работ	90 календарных дней с даты заключения Контракта.
7.	Гарантийный срок	36 месяцев со дня подписания Акт о приемке выполненных работ
8.	Состав и содержание проекта	В соответствии с: - Постановлением Правительства РФ от 15.07.2009 №569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе»; - ГОСТ 59124-2020. Координаты характерных точек указываются в виде таблиц координат характерных точек в местной системе координат (МСК-05).
9.	Согласование проекта	Исполнитель представляет Заказчику проект зон охраны вместе с обосновывающими материалами и положительным заключением государственной историко-культурной экспертизы. Заказчик согласовывает проект зон охраны в соответствии с действующим законодательством в установленном порядке. В случае, если возникновения замечаний в процессе, общественного обсуждения, согласования и внесения сведений в государственный кадастр недвижимости, они должны быть устранены Исполнителем в необходимом объеме без дополнительной оплаты в течение гарантийного срока.
10.	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 заключением государственной историко-культурной экспертизы оформленным в соответствии с требованиями постановления Правительства РФ от 15.07.2009 г. №569 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе» (представляется Заказчику в печатном виде в 2 экземплярах прошитое и пронумерованное, а также на электронном носителе). Подписи всех экспертов должны быть размещены в Акте государственной

		историко-культурной экспертизы.

ЗАКАЗЧИК:
_____ /Гатауллин Р. И./
«11» 08 2021 г.

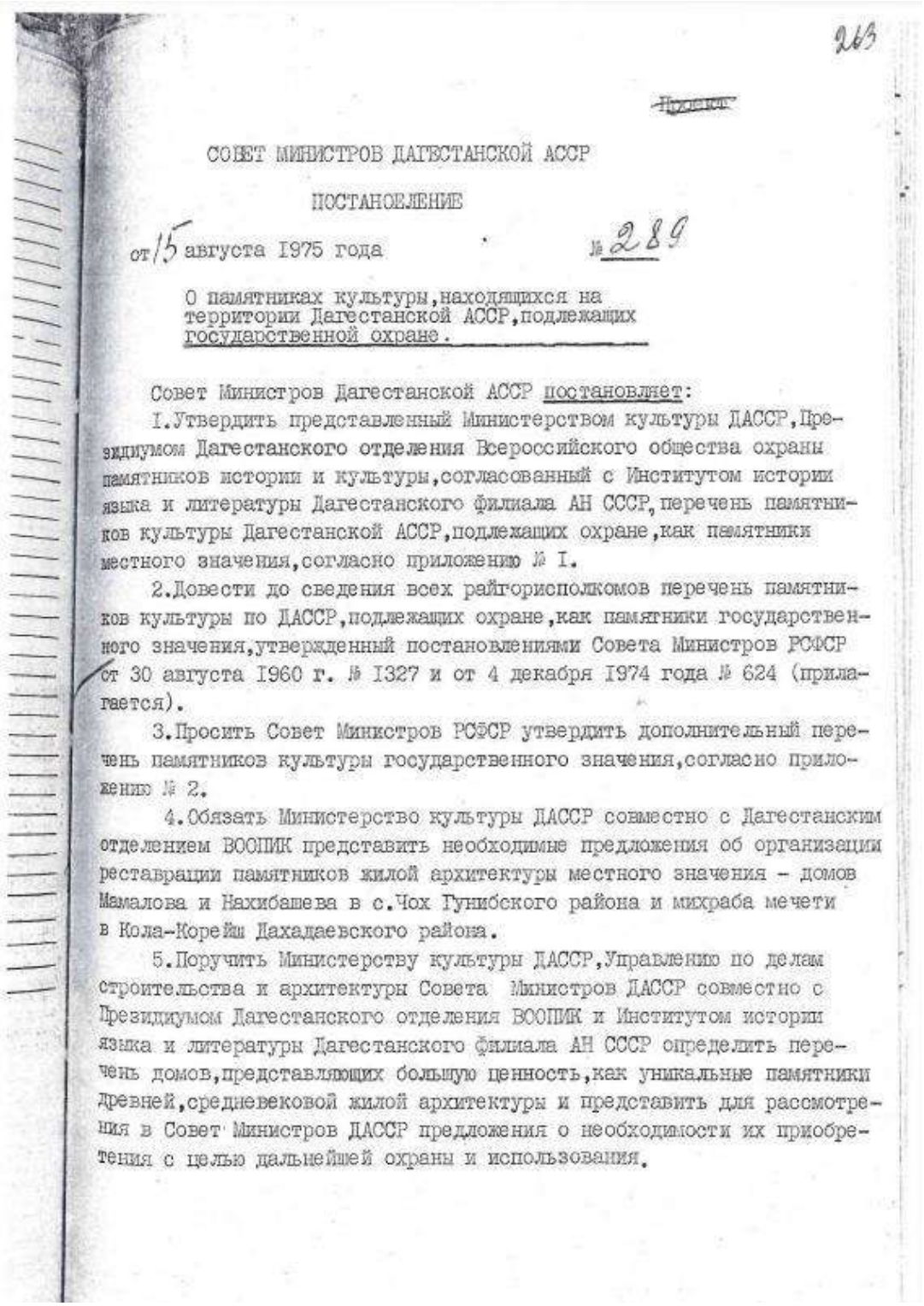
М.П.

ИСПОЛНИТЕЛЬ:
_____ /Агафонова И. С./
«11» 08 2021 г.

М.П. *(при наличии)*

1.1.2 НОРМАТИВНАЯ ПРАВОВАЯ И ИНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ОБЪЕКТУ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Нормативный правовой акт о принятии на государственную охрану Объекта исследования: Постановление Совета Министров Дагестанской АССР от 15 августа 1975 года № 289 «О памятниках культуры, находящихся на территории Дагестанской АССР, подлежащих государственной охране», Приложение №1. (фрагмент)



263

~~Проект~~

СОВЕТ МИНИСТРОВ ДАГЕСТАНСКОЙ АССР

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 15 августа 1975 года № 289

О памятниках культуры, находящихся на территории Дагестанской АССР, подлежащих государственной охране.

Совет Министров Дагестанской АССР постановляет:

1. Утвердить представленный Министерством культуры ДАССР, Президиумом Дагестанского отделения Всероссийского общества охраны памятников истории и культуры, согласованный с Институтом истории языка и литературы Дагестанского филиала АН СССР, перечень памятников культуры Дагестанской АССР, подлежащих охране, как памятники местного значения, согласно приложению № 1.

2. Довести до сведения всех райгорисполкомов перечень памятников культуры по ДАССР, подлежащих охране, как памятники государственного значения, утвержденный постановлениями Совета Министров РСФСР от 30 августа 1960 г. № 1327 и от 4 декабря 1974 года № 624 (прилагается).

3. Просить Совет Министров РСФСР утвердить дополнительный перечень памятников культуры государственного значения, согласно приложению № 2.

4. Обязать Министерство культуры ДАССР совместно с Дагестанским отделением ВООПИК представить необходимые предложения об организации реставрации памятников жилой архитектуры местного значения - домов Мамалова и Нахибашева в с. Чох Гунибского района и михраба мечети в Кола-Корейш Дахадаевского района.

5. Поручить Министерству культуры ДАССР, Управлению по делам строительства и архитектуры Совета Министров ДАССР совместно с Президиумом Дагестанского отделения ВООПИК и Институтом истории языка и литературы Дагестанского филиала АН СССР определить перечень домов, представляющих большую ценность, как уникальные памятники древней, средневековой жилой архитектуры и представить для рассмотрения в Совет Министров ДАССР предложения о необходимости их приобретения с целью дальнейшей охраны и использования.

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

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

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

Опробированные предложения внести на рассмотрение Совета Министров ДАССР.

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

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

9. Обязать райгорисполкомы:

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

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

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

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

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

истории и культуры местного значения на территории ДАССР".

Председатель
Совета Министров Дагестанской АССР А.Д.Умалатов

Управляющий Делами
Совета Министров Дагестанской АССР А.А.Атаев

266

Приложение № I
к постановлению Совета Министров Дагестанской АССР
от 15 августа 1975 года № 219

П Е Р Е Ч Е Н Ь

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

Памятники искусства

Наименование памятника	Авторы, материал	Дата сооружения	Местонахождение памятника
	г.Махачкала		
Памятник видному революционеру Махачу Дахадаеву	Ск.А.Сарыджа, арх.Ганиев, бронза, гранит		Привокзальная площадь
Памятник "Борцам за власть Советов в Дагестане"	Ск.А.Сарыджа, мрамор, бетон, арх. Ганиев	1975	Парк им.50-летия
	г.Буйнакск		
Памятник видному революционеру Уллубию Буйнакскому	Ск.А.Газалиев, арх.А.Котырев, бронза, гранит		Площадь

Наименование памятника	Местонахождение памятника
Исторические памятники	
г.Махачкала	
Памятник В.И.Ленину	у входа в горсад
Памятник В.И.Ленину	у здания Дагмединститута
Памятник В.И.Ленину	у здания Приборостроительного завода
Памятник В.И.Ленину	з-д им.М.Гаджиева
Памятник В.И.Ленину	парк им.Ленинского комсомола
Памятник В.И.Ленину	у здания Механического техникума
Памятник С.Орджоникидзе	Нефтебаза

I	2
Памятники архитектуры г.Махачкала	
Здание Сельхозинститута -первое в СССР здание из "теплого" бетона. Арх.Колковский, Инхейленко	ные здание Сельхозинститута
Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно сочетены элементы народной и современной архитектуры. Арх.Г.Я. Мовчан	ул.Пушкина
Гостиница "Дагестан". Арх.Гримм	ул.У.Буйнакского
г.Дербент	
Армянский храм (XIX в).	I магал
г.Хасавюрт	
Знаменская церковь, I903 г.	г.Хасавюрт
Агульский	
Крепостная стена (XI-XII вв.)	с.Тпиг
Ахвахский	
Мечеть XVIII в.	с.Тлибишо
Ботлихский	
Дом Булочева, I89I г.	с.Анди
Дом Шарамазанова, I897 г.	с.Анди
Дом Ибрагимова, XIX в.	с.Верхнее Годобери
Башня боевая, XV-XVI вв.	с.Муни
Преображенский редут, I867 г.	с.Инхело
Буйнакский	
Мечеть с минаретом, I845 г.	с.Н.Дженгутай
Гунибский	
Дом Курахова, XVII в.	с.Ругуджа
Дом Нахибашева, I872 г.	с.Чох
Дом Мамалова, I875 г.	с.Чох

Утверждено
приказом Министерства культуры
Российской Федерации
от 2 июля 2015 г. № 1906

Экземпляр № 1

051710921290005
Регистрационный номер объекта культурного наследия в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

ПАСПОРТ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Фотографическое изображение объекта культурного наследия, за исключением отдельных объектов археологического наследия, фотографическое изображение которых вносится на основании решения соответствующего органа охраны объектов культурного наследия

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Здание Сельхозинститута -первое в СССР здание из "теплого" бетона. Арх.Жолковский

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

дата создания (возникновения) не определена

3. Сведения о категории историко-культурного значения объекта культурного наследия

Федерального значения	Регионального значения	Местного (муниципального значения)
	+	

4. Сведения о виде объекта культурного наследия

Памятник	Ансамбль	Достопримечательное место
+		

5. Номер и дата принятия органом государственной власти решения о включении объекта культурного наследия в единый государственный реестр объектов

культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

- Постановление Совета Министров Дагестанской АССР от 15 августа 1975 года № 289 «О памятниках культуры, находящихся на территории Дагестанской АССР, подлежащих государственной охране», Приложение №1 № 289 от 15.08.1975 г.

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

Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный Аграрный Университет им. М.М.Джамбулатова, ул, М.Гаджиева, д. 180

7. Сведения о границах территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

На дату оформления паспорта границы территории объекта культурного наследия не утверждены.

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

На дату оформления паспорта предмет охраны объекта культурного наследия не утвержден.

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

На дату оформления паспорта границы зон охраны объекта культурного наследия, режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах территорий данных зон не утверждены.

Всего в паспорте листов **2**

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Главный специалист		Алиев Гаджимурад Камалутдинович
должность	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

□□ . □□ . □□□□

Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14.11.17 г. № 133 об утверждении границ территории объекта культурного наследия.

АГЕНТСТВО ПО ОХРАНЕ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН
(Дагнаследие)

ПРИКАЗ

№133 «14» ноября 2017г.

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

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх.Жолковский.», принятого на государственную охрану в соответствии с постановлением Совета министров Дагестанской АССР от 15 августа 1975 г. №289 «О памятниках культуры, находящихся на территории Дагестанской АССР, подлежащих государственной охране» и расположенного по адресу: Республика Дагестан, г.Махачкала, Дагестанский Государственный Аграрный Университет им. М.М.Джамбулатова, ул, М.Гаджиева д. 180. Регистрационный номер в АИС ЕГРОКН 051710921290005.

2. Контроль за исполнением приказа оставляю за собой.

Врио руководителя **З.Кахриманов**

Приложение № 1
к приказу Агентства по охране
культурного наследия
Республики Дагестан
от «14» ноября 2017 г. № 133

Описание границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх.Жолковский.»

Границы территории объекта культурного наследия проходят:

Северная граница от поворотной точки 1, расположенной у северо-западного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх.Жолковский.», до поворотной точки 2, расположенной у северо-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх.Жолковский.», проходит в северо-восточном направлении параллельно фасаду здания на расстоянии 78 м. от поворотной точки 1 до поворотной точки 2.

Восточная граница от поворотной точки 2, расположенной у северо-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх.Жолковский.», до поворотной точки 3, расположенной у юго-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх.Жолковский.», проходит в юго-восточном направлении параллельно фасаду здания на расстоянии 131,62 м. от поворотной точки 2 до поворотной точки 3.

Южная граница от поворотной точки 3, расположенной у юго-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх.Жолковский.», до поворотной точки 4, расположенной у юго-западного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание

Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх.Жолковский.» на расстоянии 130,12 м. от поворотной точки 3, проходит в юго-западном направлении параллельно фасаду здания.

Западная граница от поворотной точки 4, до поворотной точки 1, расположенной на расстоянии 130,98 м. от поворотной точки 4, проходит в северо-западном направлении параллельно фасаду здания объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх.Жолковский.». Западная граница замыкает контур.

Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх.Жолковский.»

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.

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 «Республика Дагестан, г.Махачкала, Дагестанский Государственный Аграрный Университет им. М.М.Джамбулатова, ул, М.Гаджиева д. 180»

Обозначения характерных (поворотных) точек	Координаты характерных (поворотных) точек в местной системе координат (МСК-05)	
	X	Y
1	219608,15	347522,12
2	219590,82	347598,17
3	219459,45	347590,10
4	219490,85	347463,83

Приложение №2
к приказу Агентства по охране
культурного наследия Республики Дагестан
от_____№_____

Карта (схема) границы территории объекта культурного наследия

КООРДИНАТЫ ТОЧЕК

№ Точки	X	У
1	219608,15	347522,12
2	219590,82	347598,17
3	219459,45	347590,10
4	219490,85	347463,83

Руководитель Агентства по охране
культурного наследия Республики Дагестан **З.Н. Кахриманов**

№

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»

АО «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ - ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
ФИЛИАЛ ПО РЕСПУБЛИКЕ ДАГЕСТАН

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На Главный учебный корпус
(наименование объектов недвижимости)

По адресу: ул. М. Гаджиева
(город, улица)

_____, дом № 180, кв. _____

Инвентарный №

Кадастровый №

201___ г.

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости -
Федеральное БюроТехнической Инвентаризации»
(полное наименование ОТИ - организации технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства)
АО «Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ»
Филиал по Республике Дагестан
(наименование обособленного подразделения ОТИ)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на **Здание**
(тип объекта учета)

Главный учебный корпус
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	**Республика Дагестан**	
Район		
Муниципальное образование	тип	**район**
	наименование	**Кировский**
Населенный пункт	тип	**город**
	наименование	**Махачкала**
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	**улица**
		М. Гаджиева
Номер дома	**180**	
Номер корпуса		
Номер строения		
Литера	**А**	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	
Кадастровый номер	

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на « 22 » июля 2019 года

Директор _____ (Адзиев М.Н.)
(Фамилия И.О.)

М.П.

1.Регистрация права собственности

Дата записи	Полное наименование учреждения Предприятия или организации	Документы устанавливающие право собственности с указанием кем когда и за каким номером выд.	доля (долевое) участие при общей собственности	подпись лица свидетельствующего о правильности записи

2.Экспликация земельного участка

Площадь участка			Незастроенная площадь					
По документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая			

3.Благоустройство здания – кв.м.полезной площади

водопровод	Канализац.	отопление				Центральное водоснабжение	ванны			газоснабжение		электроснабжение	лифты			
		От ТЭЦ	от собств.кот.	От АГВ	печное		С газовыми водонагревателями	С газовыми колонками	С дровяными колонками	Централизованное	Жидким газом		Пассажирск.	грузовые		
												11735,2				

Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литера	Наименования ограждений и сооружений	Материал конструкций	размеры		Площадь (м2) Объем (м3)	N сборника	N таблицы	Измеритель	Стоимость изм. по таблице	Поправка клим. район	Восстановительная стоимость (руб)	% износа	Действительная стоимость (руб)
			Длина (м)	Ширина высота (м)									

Общая стоимость

В ценах данного года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
1969 г.							1553210	1056183

« 22 » …07…… .2019 г. Исполнил…… (А.Н.Баматова)

« 22 »… 07…… 2019 г. Проверил…… (Л.Г.Айгунова)

Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	«…» 20 г	«……»……20 г	«……»……20 г
Обследовал			
Проверил			

Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера Н=	Удельный вес	поправки	Уд.вес с поправками	Литер Н=	Удельный вес	поправки	Уд. вес с поправками	Литер Н=	Уд-ный вес	поправки	Уд. вес с поправками
фундаменты												
стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
итого		100	х			100	х			100	х	

Наименование конструктивных элементов	Литер Н=	Удельный вес	поправки	Уд.вес с поправками	Литер Н=	Удельный вес	поправки	Уд. вес с поправками	Литер Н=	Уд-ный вес	поправки	Уд. вес с поправками
фундаменты												
стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
итого		100	х			100	х			100	х	

Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

[illegible]	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	измеритель	Ст-ть изм по таблице	Поправки к стоимости					[illegible]	Количество объем м3 площ.м2	Восстановительная стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
						Уд-ный вес	Группу кап.	Клим.район							
А	Учебный корпус	32	27	М3	23,3	1,0		0,95			22,14	70154	1553210	32	1056183

6.Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литер А год постройки 1925 г число этажей - 4

(группа капитальности) вид внутренней отделки - простая

№	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу	Удельный вес с поправками	Износ в %	% износа стр. гр.7хгр.8/100	Текущие изменения: элемента	Текущие изменения: износа %
1	фундаменты	каменный	удовлетв	8	1	8	40	3,2		
2	а)стены и их наружная отделка	кирпичные	-//-	22	1	22	40	8,8		
	б)перегородки	кирпич. дерев								
3	перекрытия: Чердачное	деревянное бетонное	-//-	23	1	23	40	9,2		
	перекрытия: междуэтажное									
	перекрытия: наподвальное									
4	Крыша	металлическая		4	1	4	30	1,2		
5	Полы	дощатые	-//-	10	1	10	30	3,0		
6	Проемы: оконные	двойные	-//-	8	1	8	20	1,6		
	Проемы: дверные	филенчатые								
7	Внутренняя отделка		-//-	4	1	4	20	0,8		
8	Санитарно-и электрические устройства: Отопление водопровод канализация электроосвещение радио телефон вентиляция лифты		-//--	18	1	18	20	3,6		
9	Прочие работы			3	1	3	20	0,6		
			Итого	100	X	100		32		

Экспликация площадей к поэтажным планам

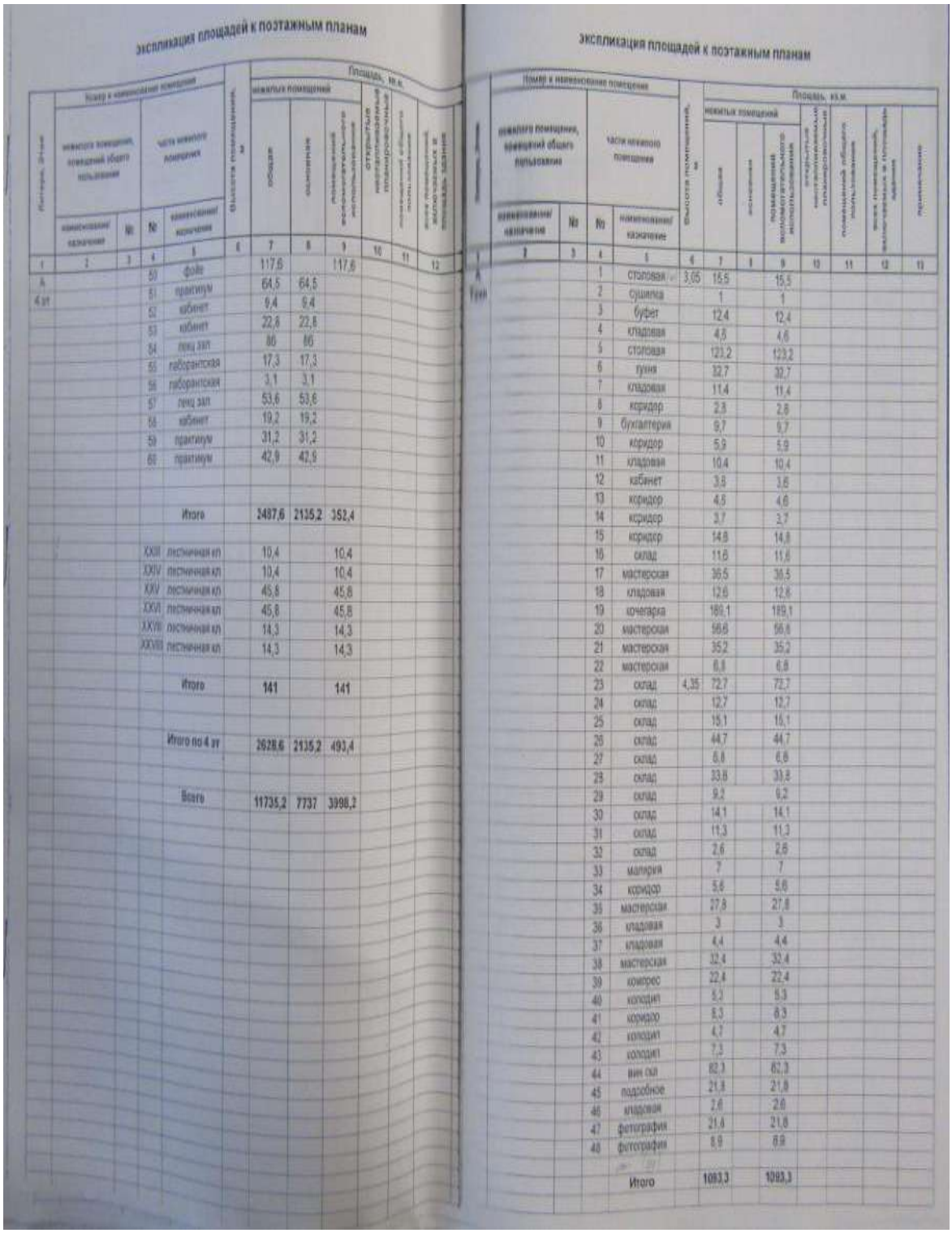
Литера, этаж	Номер и наименование помещения: неизвестного помещения, помещений общего пользования — наименование/назначение	№	Номер и наименование помещения: части нежилого помещения — №	наименование/назначение	Высота помещения, м	Площадь, кв.м.: нежилых помещений: общая	основная	помещений вспомогательного использования	открытые неотапливаемые планировочные	помещений общего пользования	всех помещений, наименование и помещения здания
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
А			I	лестничная кл		12,9		12,9			
Тех			II	лестничная кл		12,7		12,7			
			III	лестничная кл		45,8		45,8			
			IV	лестничная кл		45,8		45,8			
				Итого		117,2		117,2			
				Итого по техн		1210,5		1210,5			

4.Общие сведения

назначение учебный корпус
наименование по назначению
количество мест

5.Исчисление площадей и объемов здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	площадь	высота	объем
А	Гл. учебный корпус		3367,2	17,85	59034
	надстройка		610,0	3,50	2135
	лестницы		16,6	21,45	356
			16,6	21,45	356
А	Технический этаж		922,9	3,35	3092
			639,1	3,90	2492
			192,4	3,35	643
			113,9	3,35	382
			66,6	24,95	1662
					70154

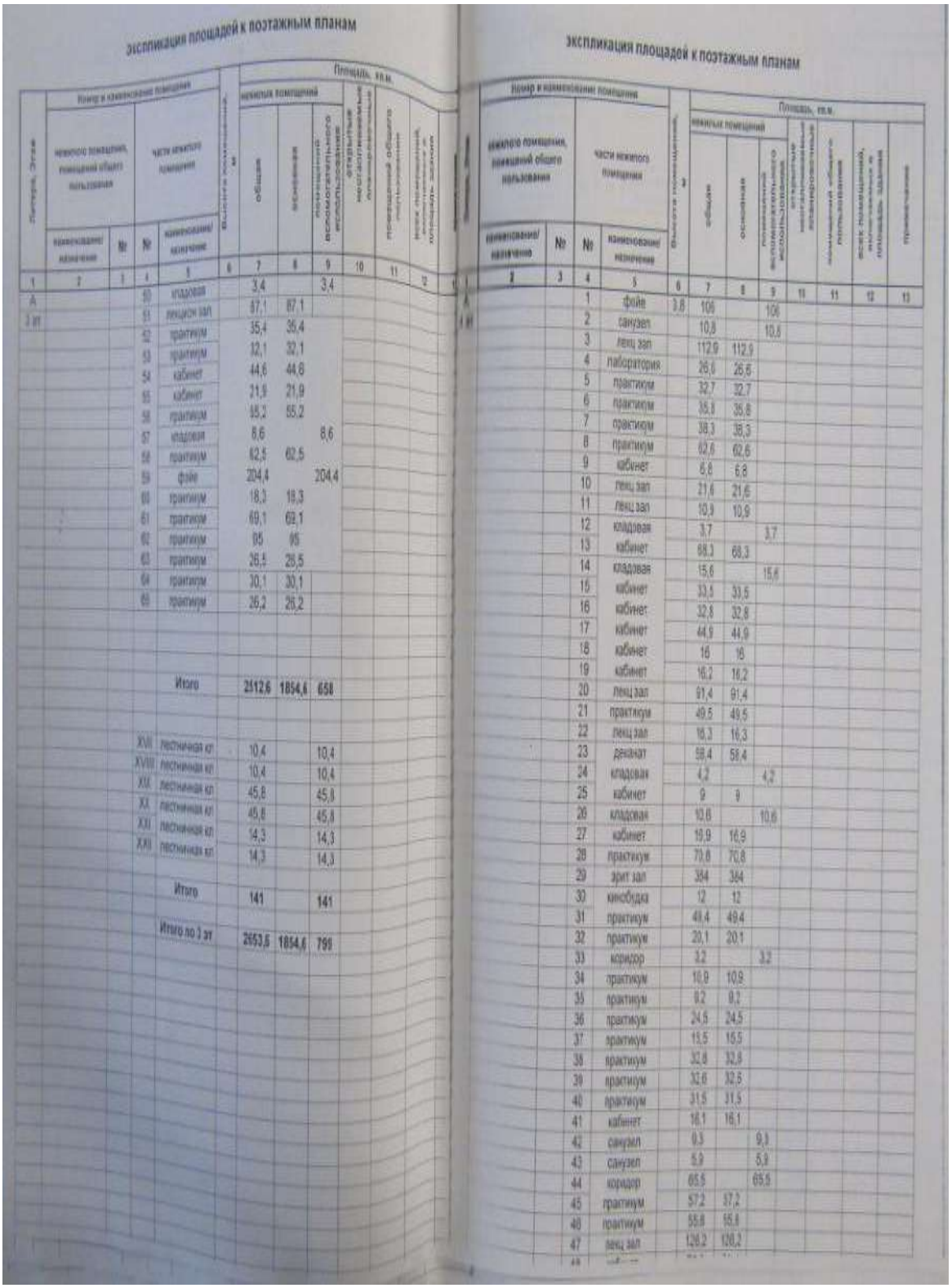


экспликация площадей к поэтажным планам

Литера, этаж	Номер к наименование помещения				Высота помещения, м	Площадь, кв.м.						
	нежилого помещения, помещений общего пользования		части нежилого помещения			нежилых помещений						
	наименование/назначение	№	№	наименование/назначение		общая	основная	помещений вспомогательного использования	открытые неотапливаемые площадки	помещений общего пользования	зона помещений, используемая в площадь здания	примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
А			50	фойе		117,6		117,6				
4 эт			51	практикум		64,5	64,5					
			52	кабинет		9,4	9,4					
			53	кабинет		22,8	22,8					
			54	лекц зал		86	86					
			55	лаборантская		17,3	17,3					
			56	лаборантская		3,1	3,1					
			57	лекц зал		53,6	53,6					
			58	кабинет		19,2	19,2					
			59	практикум		31,2	31,2					
			60	практикум		42,9	42,9					
				Итого		2487,6	2135,2	352,4				
			XXIII	лестничная кл		10,4		10,4				
			XXIV	лестничная кл		10,4		10,4				
			XXV	лестничная кл		45,8		45,8				
			XXVI	лестничная кл		45,8		45,8				
			XXVII	лестничная кл		14,3		14,3				
			XXVIII	лестничная кл		14,3		14,3				
				Итого		141		141				
				Итого по 4 эт		2628,6	2135,2	493,4				
				Всего		11735,2	7737	3998,2				

экспликация площадей к поэтажным планам

Литера, этаж	Номер к наименование помещения				Высота помещения, м	Площадь, кв.м.						
	нежилого помещения, помещений общего пользования		части нежилого помещения			нежилых помещений						
	наименование/назначение	№	№	наименование/назначение		общая	основная	помещений вспомогательного использования	открытые неотапливаемые площадки	помещений общего пользования	зона помещений, используемая в площадь здания	примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
А			1	столовая	3,05	15,5		15,5				
Тэт			2	сушилка		1		1				
			3	буфет		12,4		12,4				
			4	кладовая		4,6		4,6				
			5	столовая		123,2		123,2				
			6	кухня		32,7		32,7				
			7	кладовая		11,4		11,4				
			8	коридор		2,8		2,8				
			9	бухгалтерия		9,7		9,7				
			10	коридор		5,9		5,9				
			11	кладовая		10,4		10,4				
			12	кабинет		3,6		3,6				
			13	коридор		4,6		4,6				
			14	коридор		3,7		3,7				
			15	коридор		14,8		14,8				
			16	склад		11,6		11,6				
			17	мастерская		36,5		36,5				
			18	кладовая		12,6		12,6				
			19	кочегарка		189,1		189,1				
			20	мастерская		56,6		56,6				
			21	мастерская		35,2		35,2				
			22	мастерская		6,8		6,8				
			23	склад	4,35	72,7		72,7				
			24	склад		12,7		12,7				
			25	склад		15,1		15,1				
			26	склад		44,7		44,7				
			27	склад		6,8		6,8				
			28	склад		33,8		33,8				
			29	склад		9,2		9,2				
			30	склад		14,1		14,1				
			31	склад		11,3		11,3				
			32	склад		2,6		2,6				
			33	малярня		7		7				
			34	коридор		5,6		5,6				
			35	мастерская		27,8		27,8				
			36	кладовая		3		3				
			37	кладовая		4,4		4,4				
			38	мастерская		32,4		32,4				
			39	компрес		22,4		22,4				
			40	холодил		5,3		5,3				
			41	коридор		8,3		8,3				
			42	холодил		4,7		4,7				
			43	холодил		7,3		7,3				
			44	вин скл		62,3		62,3				
			45	подсобное		21,8		21,8				
			46	кладовая		2,6		2,6				
			47	фотография		21,6		21,6				
			48	фотография		8,9		8,9				
				Итого		1093,3		1093,3				

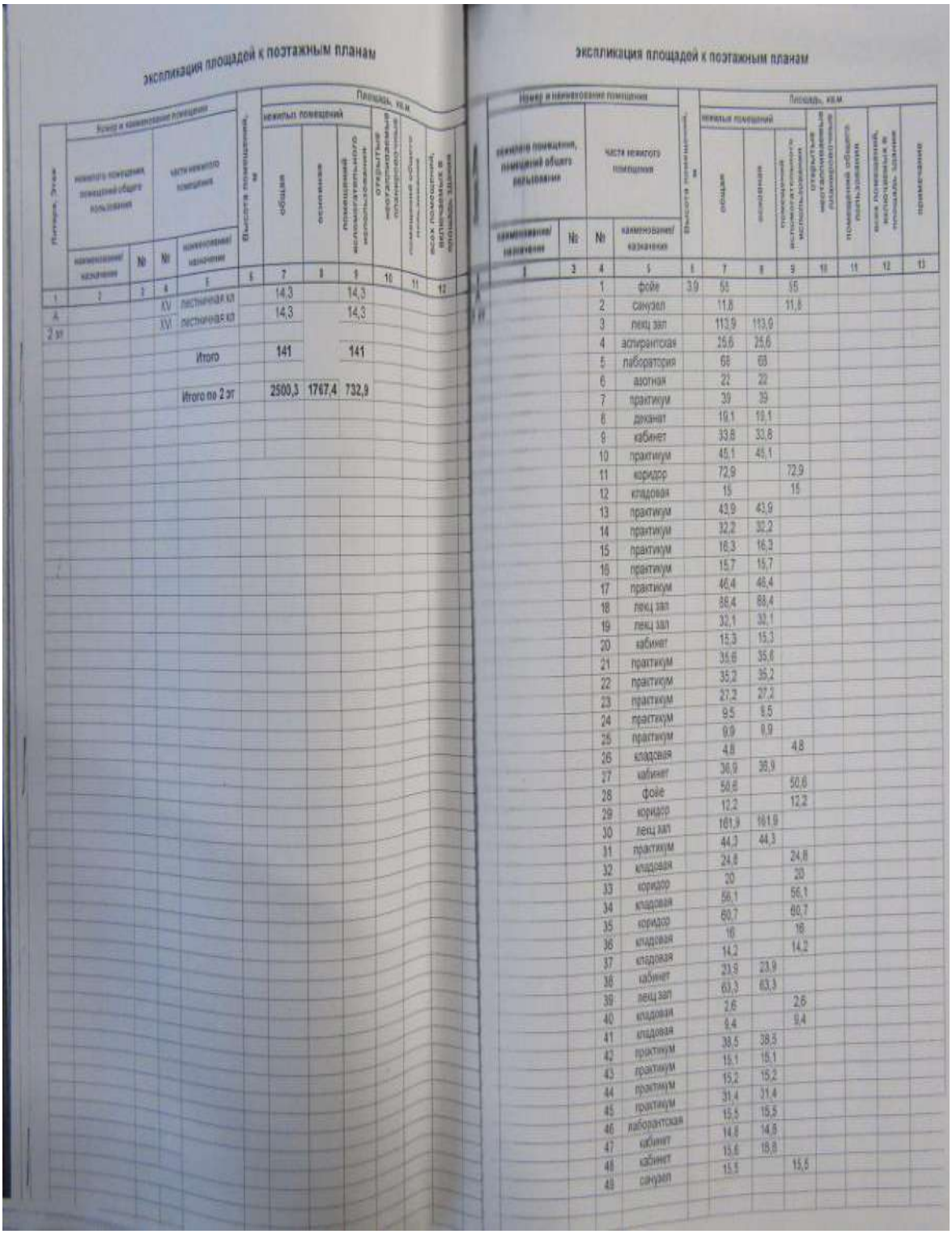


экспликация площадей к поэтажным планам

Литера, Этаж	Номер и наименование помещения				Высота помещений, м	Площадь, кв.м.						
	нежилого помещения, помещений общего пользования		части нежилого помещения			нежилых помещений						
	наименование/назначение	№	№	наименование/назначение		общая	основная	помещений вспомогательного использования открытые неотапливаемые	площадь общего пользования	итого помещений, площадь здания	примечание	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
А			50	кладовая		3,4		3,4				
3 эт			51	лекцион зал		87,1	87,1					
			52	практикум		35,4	35,4					
			53	практикум		32,1	32,1					
			54	кабинет		44,6	44,6					
			55	кабинет		21,9	21,9					
			56	практикум		55,2	55,2					
			57	кладовая		8,6		8,6				
			58	практикум		62,5	62,5					
			59	фойе		204,4		204,4				
			60	практикум		18,3	18,3					
			61	практикум		69,1	69,1					
			62	практикум		95	95					
			63	практикум		26,5	26,5					
			64	практикум		30,1	30,1					
			65	практикум		26,2	26,2					
				Итого		**2512,6**	**1854,6**	**658**				
		XVII	лестничная кл			10,4		10,4				
		XVIII	лестничная кл			10,4		10,4				
		XIX	лестничная кл			45,8		45,8				
		XX	лестничная кл			45,8		45,8				
		XXI	лестничная кл			14,3		14,3				
		XXII	лестничная кл			14,3		14,3				
				Итого		**141**		**141**				
				Итого по 3 эт		**2653,6**	**1854,6**	**799**				

экспликация площадей к поэтажным планам

Номер и наименование помещения				Высота помещений, м	Площадь, кв.м.						
нежилого помещения, помещений общего пользования		части нежилого помещения			нежилых помещений						
наименование/назначение	№	№	наименование/назначение		общая	основная	помещений вспомогательного использования открытые неотапливаемые	площадь общего пользования	итого помещений, площадь здания	примечание	
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
		1	фойе	3,6	106		106				
		2	санузел		10,8		10,8				
		3	лекц зал		112,9	112,9					
		4	лаборатория		26,6	26,6					
		5	практикум		32,7	32,7					
		6	практикум		35,8	35,8					
		7	практикум		38,3	38,3					
		8	практикум		62,6	62,6					
		9	кабинет		6,8	6,8					
		10	лекц зал		21,6	21,6					
		11	лекц зал		10,9	10,9					
		12	кладовая		3,7		3,7				
		13	кабинет		68,3	68,3					
		14	кладовая		15,6		15,6				
		15	кабинет		33,5	33,5					
		16	кабинет		32,8	32,8					
		17	кабинет		44,9	44,9					
		18	кабинет		16	16					
		19	кабинет		16,2	16,2					
		20	лекц зал		91,4	91,4					
		21	практикум		49,5	49,5					
		22	лекц зал		16,3	16,3					
		23	деканат		58,4	58,4					
		24	кладовая		4,2		4,2				
		25	кабинет		9	9					
		26	кладовая		10,6		10,6				
		27	кабинет		16,9	16,9					
		28	практикум		70,8	70,8					
		29	зрит зал		384	384					
		30	кинобудка		12	12					
		31	практикум		49,4	49,4					
		32	практикум		20,1	20,1					
		33	коридор		3,2		3,2				
		34	практикум		10,9	10,9					
		35	практикум		9,2	9,2					
		36	практикум		24,5	24,5					
		37	практикум		15,5	15,5					
		38	практикум		32,8	32,8					
		39	практикум		32,6	32,5					
		40	практикум		31,5	31,5					
		41	кабинет		16,1	16,1					
		42	санузел		9,3		9,3				
		43	санузел		5,9		5,9				
		44	коридор		65,5		65,5				
		45	практикум		57,2	57,2					
		46	практикум		55,8	55,8					
		47	лекц зал		126,2	126,2					

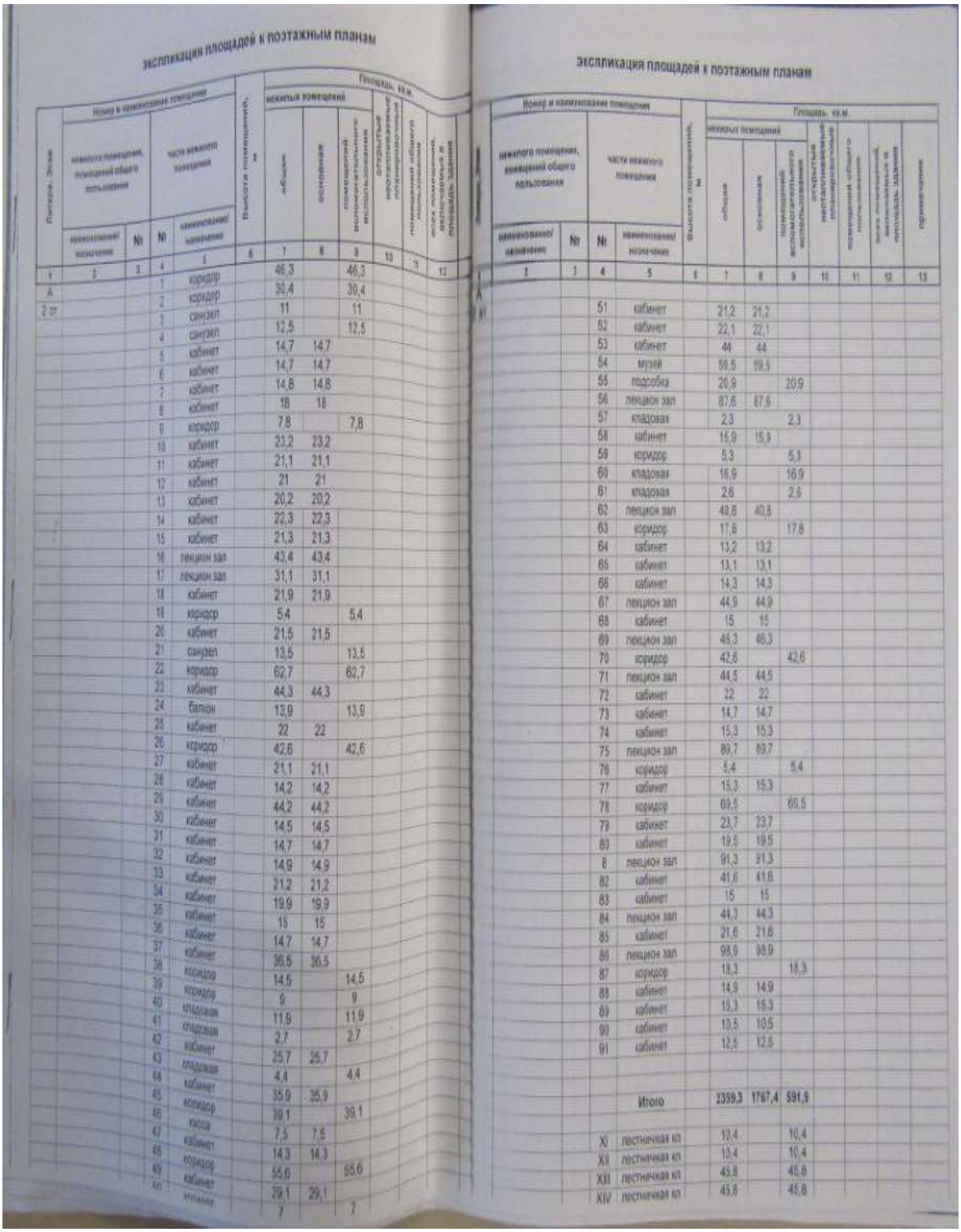


экспликация площадей к поэтажным планам

Литер, Этаж	Номер и наименование помещения				Высота помещений, м	Площадь, кв.м					
	нежилого помещения, помещений общего пользования		части нежилого помещения			нежилых помещений			открытых неотапливаемых планировочных	помещений общего пользования	всех помещений, включенных в площадь здания
	наименование/ назначение	№	№	наименование/ назначение		общая	основная	помещений вспомогательного использования			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
А			XV	лестничная кл		14,3		14,3			
2 эт			XVI	лестничная кл		14,3		14,3			
				Итого		141		141			
				Итого по 2 эт		2500,3	1767,4	732,9			

экспликация площадей к поэтажным планам

Номер и наименование помещения				Высота помещений, м	Площадь, кв.м					
нежилого помещения, помещений общего пользования		части нежилого помещения			нежилых помещений			открытых неотапливаемых планировочных	помещений общего пользования	всех помещений, включенных в площадь здания	примечания
наименование/ назначение	№	№	наименование/ назначение		общая	основная	помещений вспомогательного использования				
1	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
		1	фойе	3,9	55		55				
		2	санузел		11,8		11,8				
		3	лекц зал		113,9	113,9					
		4	аспирантская		25,6	25,6					
		5	лаборатория		68	68					
		6	азотная		22	22					
		7	практикум		39	39					
		8	деканат		19,1	19,1					
		9	кабинет		33,8	33,8					
		10	практикум		45,1	45,1					
		11	коридор		72,9		72,9				
		12	кладовая		15		15				
		13	практикум		43,9	43,9					
		14	практикум		32,2	32,2					
		15	практикум		16,3	16,3					
		16	практикум		15,7	15,7					
		17	практикум		46,4	46,4					
		18	лекц зал		88,4	88,4					
		19	лекц зал		32,1	32,1					
		20	кабинет		15,3	15,3					
		21	практикум		35,6	35,6					
		22	практикум		35,2	35,2					
		23	практикум		27,2	27,2					
		24	практикум		9,5	9,5					
		25	практикум		8,9	8,9					
		26	кладовая		4,8		4,8				
		27	кабинет		38,9	38,9					
		28	фойе		50,8		50,8				
		29	коридор		12,2		12,2				
		30	лекц зал		161,9	161,9					
		31	практикум		44,3	44,3					
		32	кладовая		24,8		24,8				
		33	коридор		20		20				
		34	кладовая		56,1		56,1				
		35	коридор		60,7		60,7				
		36	кладовая		16		16				
		37	кладовая		14,2		14,2				
		38	кабинет		23,9	23,9					
		39	лекц зал		63,3	63,3					
		40	кладовая		2,6		2,6				
		41	кладовая		9,4		9,4				
		42	практикум		38,5	38,5					
		43	практикум		15,1	15,1					
		44	практикум		15,2	15,2					
		45	практикум		31,4	31,4					
		46	лаборантская		15,5	15,5					
		47	кабинет		14,8	14,8					
		48	кабинет		15,8	15,8					
		49	санузел		15,5		15,5				



экспликация площадей к поэтажным планам

Этаж	Номер и наименование помещения				Высота помещения, м	Площадь, кв.м						
	нежилого помещения, помещений общего пользования		части нежилого помещения			нежилых помещений						
	наименование/назначение	№	№	наименование/назначение		общая	основная	помещений вспомогательного использования	открытые неотапливаемые планировочные	помещений общего пользования	всех помещений, включенных в площадь здания	примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
1			1	коридор		46,3		46,3				
А			2	коридор		30,4		30,4				
2 эт			3	санузел		11		11				
			4	санузел		12,5		12,5				
			5	кабинет		14,7	14,7					
			6	кабинет		14,7	14,7					
			7	кабинет		14,8	14,8					
			8	кабинет		18	18					
			9	коридор		7,8		7,8				
			10	кабинет		23,2	23,2					
			11	кабинет		21,1	21,1					
			12	кабинет		21	21					
			13	кабинет		20,2	20,2					
			14	кабинет		22,3	22,3					
			15	кабинет		21,3	21,3					
			16	лекцион зал		43,4	43,4					
			17	лекцион зал		31,1	31,1					
			18	кабинет		21,9	21,9					
			19	коридор		5,4		5,4				
			20	кабинет		21,5	21,5					
			21	санузел		13,5		13,5				
			22	коридор		62,7		62,7				
			23	кабинет		44,3	44,3					
			24	балкон		13,9		13,9				
			25	кабинет		22	22					
			26	коридор		42,6		42,6				
			27	кабинет		21,1	21,1					
			28	кабинет		14,2	14,2					
			29	кабинет		44,2	44,2					
			30	кабинет		14,5	14,5					
			31	кабинет		14,7	14,7					
			32	кабинет		14,9	14,9					
			33	кабинет		21,2	21,2					
			34	кабинет		19,9	19,9					
			35	кабинет		15	15					
			36	кабинет		14,7	14,7					
			37	кабинет		36,5	36,5					
			38	коридор		14,5		14,5				
			39	коридор		9		9				
			40	кладовая		11,9		11,9				
			41	кладовая		2,7		2,7				
			42	кабинет		25,7	25,7					
			43	кладовая		4,4		4,4				
			44	кабинет		35,9	35,9					
			45	коридор		39,1		39,1				
			46	касса		7,5	7,5					
			47	кабинет		14,3	14,3					
			48	коридор		55,6		55,6				
			49	кабинет		29,1	29,1					
			50	итого		7		7				

экспликация площадей к поэтажным планам

Этаж	Номер и наименование помещения				Высота помещения, м	Площадь, кв.м						
	нежилого помещения, помещений общего пользования		части нежилого помещения			нежилых помещений						
	наименование/назначение	№	№	наименование/назначение		общая	основная	помещений вспомогательного использования	открытые неотапливаемые планировочные	помещений общего пользования	всех помещений, включенных в площадь здания	примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
А												
1			51	кабинет		21,2	21,2					
			52	кабинет		22,1	22,1					
			53	кабинет		44	44					
			54	музей		59,5	59,5					
			55	подсобка		20,9		20,9				
			56	лекцион зал		87,6	87,6					
			57	кладовая		2,3		2,3				
			58	кабинет		15,9	15,9					
			59	коридор		5,3		5,3				
			60	кладовая		16,9		16,9				
			61	кладовая		2,6		2,6				
			62	лекцион зал		40,8	40,8					
			63	коридор		17,8		17,8				
			64	кабинет		13,2	13,2					
			65	кабинет		13,1	13,1					
			66	кабинет		14,3	14,3					
			67	лекцион зал		44,9	44,9					
			68	кабинет		15	15					
			69	лекцион зал		46,3	46,3					
			70	коридор		42,6		42,6				
			71	лекцион зал		44,5	44,5					
			72	кабинет		22	22					
			73	кабинет		14,7	14,7					
			74	кабинет		15,3	15,3					
			75	лекцион зал		89,7	89,7					
			76	коридор		5,4		5,4				
			77	кабинет		15,3	15,3					
			78	коридор		69,5		69,5				
			79	кабинет		23,7	23,7					
			80	кабинет		19,5	19,5					
			8	лекцион зал		91,3	91,3					
			82	кабинет		41,6	41,6					
			83	кабинет		15	15					
			84	лекцион зал		44,3	44,3					
			85	кабинет		21,6	21,6					
			86	лекцион зал		98,9	98,9					
			87	коридор		18,3		18,3				
			88	кабинет		14,9	14,9					
			89	кабинет		15,3	15,3					
			90	кабинет		10,5	10,5					
			91	кабинет		12,5	12,5					
				Итого		2359,3	1767,4	591,9				
			XI	лестничная кл		10,4		10,4				
			XII	лестничная кл		10,4		10,4				
			XIII	лестничная кл		45,8		45,8				
			XIV	лестничная кл		45,8		45,8				

экспликация площадей к поэтажным планам

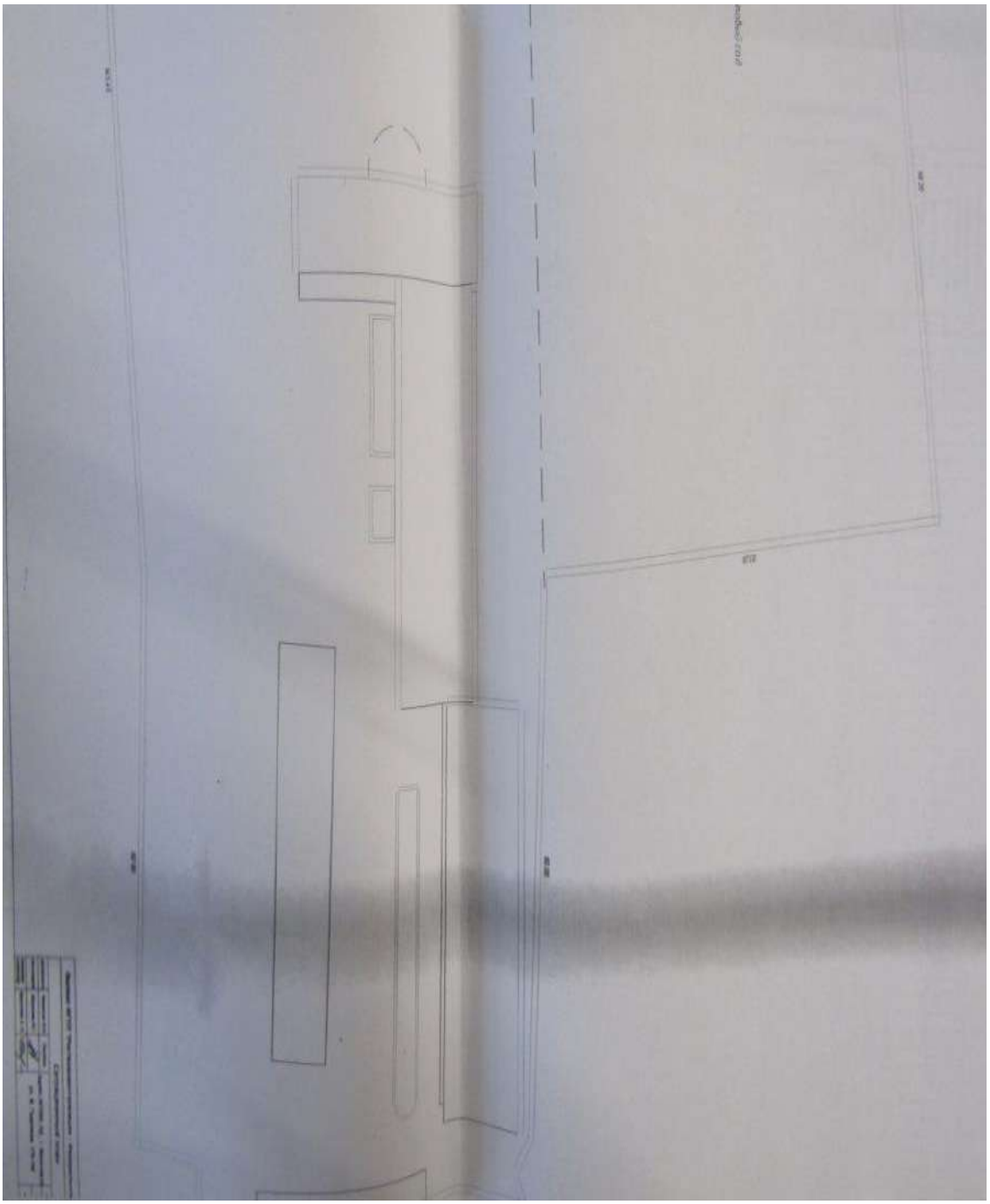
Литера, Этаж	Номер и наименование помещения: жилого помещения, помещений общего пользования — наименование/назначение	№	части жилого помещения — №	наименование/назначение	Высота помещений, м	Площадь, кв.м: нежилых помещений — общая	основная	помещений вспомогательного использования	открытые неотапливаемые планировочные	помещений общего пользования	всех помещений, включаемых в площадь здания	примечание
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
А			1	фойе	4,7	71		71				
1 эт			2	коридор		5,3		5,3				
			3	кабинет		28,8	28,8					
			4	практикум		54,8	54,8					
			5	лаборантская		25,4	25,4					
			6	практикум		45,4	45,4					
			7	кабинет		21,1	21,1					
			8	ученый совет		108	108					
			9	мастерская		13,2	13,2					
			10	кабинет		12,2	12,2					
			11	кабинет		18,9	18,9					
			12	кабинет		14,1	14,1					
			13	лекцион зал		68,3	68,3					
			14	кабинет		20,8		20,8				
			15	тамбур		13,9		13,9				
			16	кабинет		12	12					
			17	библиотека		7,4	7,4					
			18	деканат		46,5	46,5					
			19	кабинет		45,2	45,2					
			20	коридор		26,1		26,1				
			21	лаборатория		44,2	44,2					
			22	практикум		31,1	31,1					
			23	кабинет		14,9	14,9					
			24	кабинет		29,4	29,4					
			25	лекцион зал		67,5	67,5					
			26	коридор		12,1		12,1				
			27	лаборатория		34,4	34,4					
			28	кладовая		3,3		3,3				
			29	практикум		23,3	23,3					
			30	коридор		4,7		4,7				
			31	санузел		3,4		3,4				
			32	фойе		61,2		61,2				
			33	кабинет		22,1	22,1					
			34	коридор		8,5		8,5				
			35	вестибюль	8,5	276,3		276,3				
			36	лекцион зал	4,7	82,7	82,7					
			37	кладовая		11,1		11,1				
			38	интернет класс		35,5	35,5					
			39	интернет центр		83,8	83,8					
			40	кладовая		7,8		7,8				
			41	кладовая		3,9		3,9				
			42	кабинет		9,1	9,1					
			43	кабинет		22,8	22,8					
			44	кабинет		23,2	23,2					
			45	кабинет		10,4	10,4					

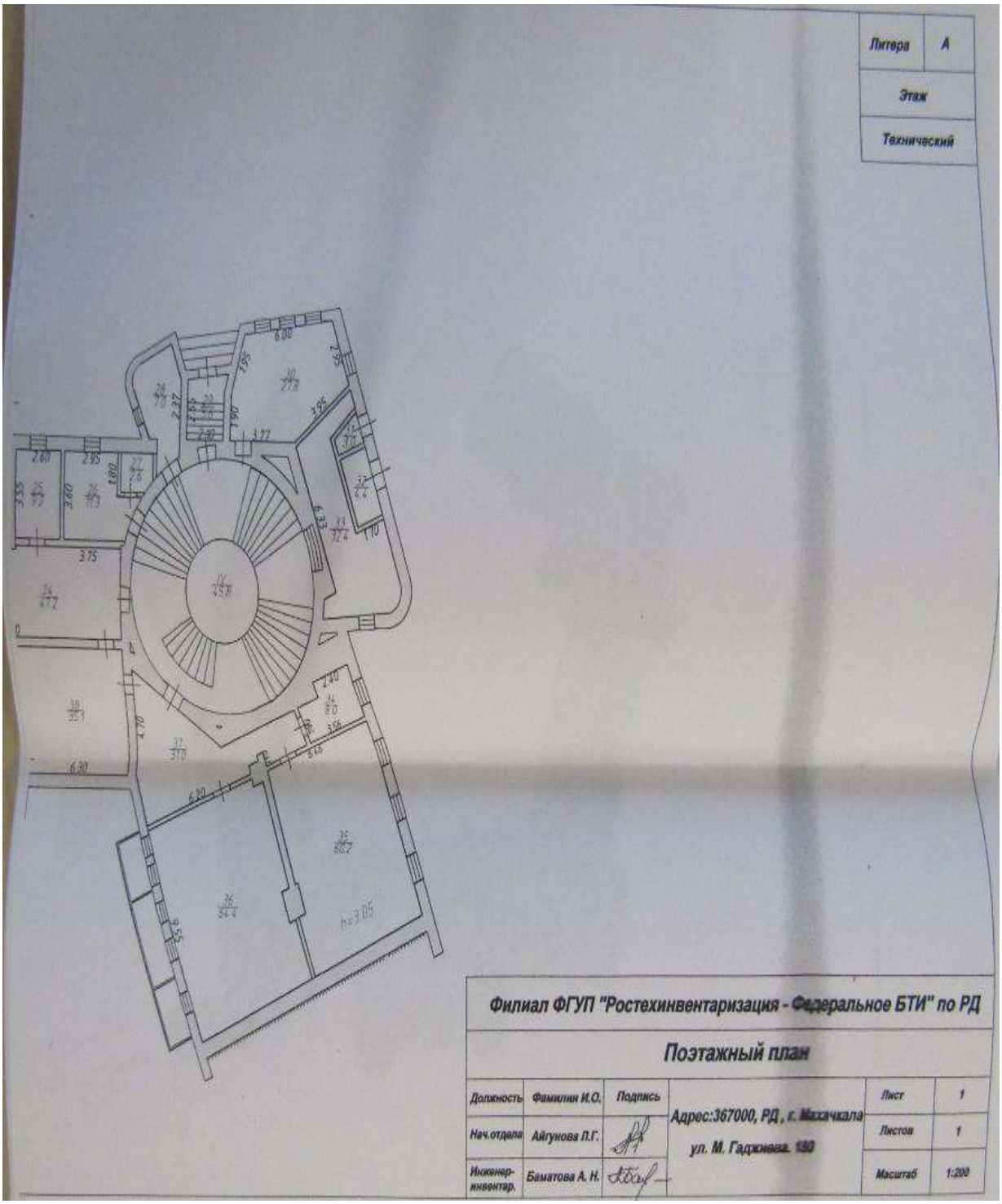
экспликация площадей к поэтажным планам

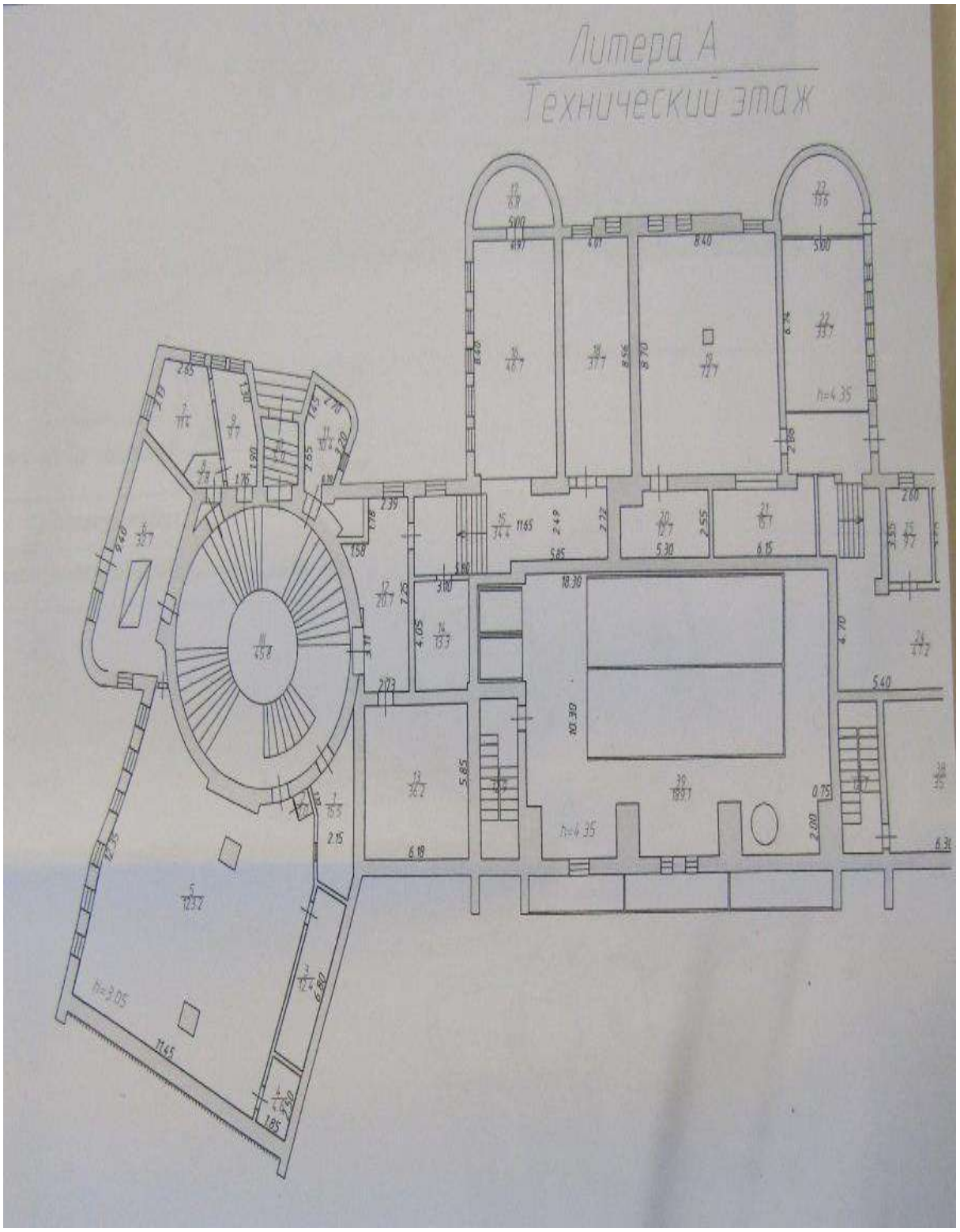
Литера, Этаж	Номер и наименование помещения: жилого помещения, помещений общего пользования — наименование/назначение	№	части жилого помещения — №	наименование/назначение	Высота помещений, м	Площадь, кв.м: нежилых помещений — общая	основная	помещений вспомогательного использования	открытые неотапливаемые планировочные	помещений общего пользования	всех помещений, включаемых в площадь здания	примечание
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
			51	кладовая		2,9		2,9				
			52	кладовая		3		3				
			53	кабинет		13,7	13,7					
			54	кабинет		15,3	15,3					
			55	лаборатория		44,2	44,2					
			56	лаборатория		44,8	44,8					
			57	лаборатория		44,6	44,6					
			58	кабинет		22,5	22,5					
			59	кабинет		23,1	23,1					
			60	музей		58,1	58,1					
			61	музей		94,9	94,9					
			62	музей		20,1	20,1					
			63	кабинет		23,2	23,2					
			64	практикум		45	45					
			65	практикум		12,5	12,5					
			66	кабинет		68,5	68,5					
			67	молитвенная		13,9	13,9					
			68	кабинет		19,5	19,5					
			69	коридор		6,7		6,7				
			70	кабинет		16	16					
			71	коридор		7,8		7,8				
			72	санузел		5,6		5,6				
			73	коридор		15,7		15,7				
			74	лаборатория		85,3	85,3					
			75	лаборатория		24,7	24,7					
			76	лаборатория		94,6	94,6					
				Итого		**2583**	**1979,8**	**603,2**				
			V	лестничная кл		45,8		45,8				
			VI	лестничная кл		45,8		45,8				
			VII	лестничная кл		10,4		10,4				
			VIII	лестничная кл		10,4		10,4				
			IX	лестничная кл		14,3		14,3				
			X	лестничная кл		14,3		14,3				
				Итого		**141**		**141**				
				Итого по 1 эт		**2724**	**1979,8**	**744,2**				

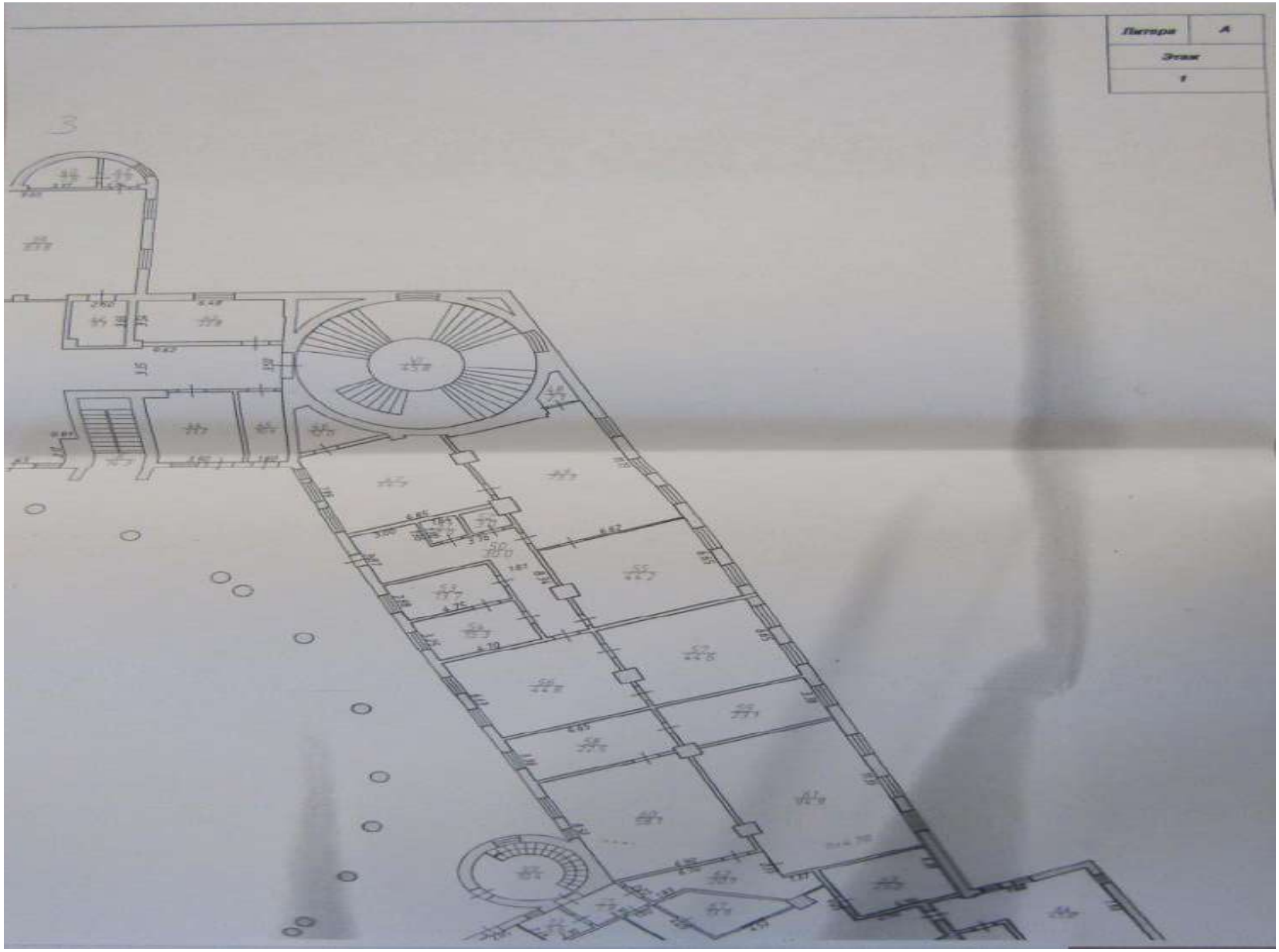
экспликация площадей к поэтажным планам

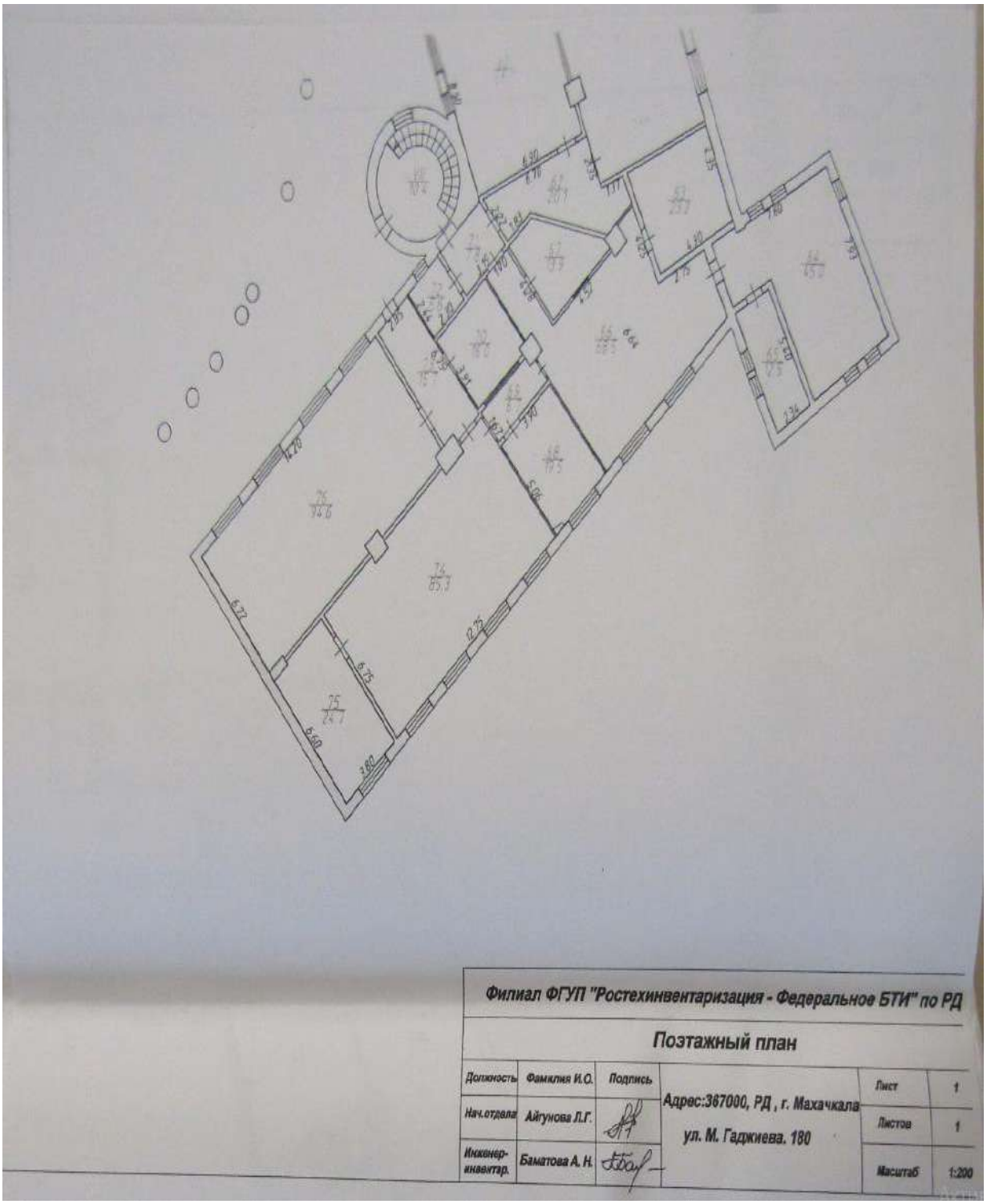
Номер и наименование помещения				Высота помещений, м	Площадь, кв.м.						
нежилого помещения, помещений общего пользования		части нежилого помещения			нежилых помещений			открытые неотапливаемые площадки	помещений общего пользования	всех помещений, включаемых в площадь здания	примечания
наименование/ назначение	№	№	наименование/ назначение		общая	основная	помещений вспомогательного использования				
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
		1	архив	3,05	15,5		15,5				
		2			1		1				
		3	архив		12,4		12,4				
		4	архив		4,6		4,6				
		5	архив		123,2		123,2				
		6	архив		32,7		32,7				
		7	санузел		11,4		11,4				
		8	санузел		2,8		2,8				
		9	санузел		9,7		9,7				
		10	коридор		5,9		5,9				
		11	кладовая		10,4		10,4				
		12	коридор		20,7		20,7				
		13	лаборатория		36,2		36,2				
		14	кладовая		13,3		13,3				
		15	коридор		34,4		34,4				
		16	кухня		46,7		46,7				
		17	кладовая		6,8		6,8				
		18	дегустационная		37,7		37,7				
		19	испытат центр		72,7		72,7				
		20	лаборатория		12,7		12,7				
		21	сертиф центр		15,1		15,1				
		22	лаборатория		33,7		33,7				
		23	склад		13,6		13,6				
		24	коридор	4,35	47,2		47,2				
		25	кабинет		9,2		9,2				
		26	молебная		11,3		11,3				
		27	молебная		2,6		2,6				
		28	винотека		7		7				
		29	коридор		5,6		5,6				
		30	санузел		27,8		27,8				
		31	санузел		3		3				
		32	санузел		4,4		4,4				
		33	санузел		32,4		32,4				
		34	кабинет		8		8				
		35	склад		60,2		60,2				
		36	склад		64,4		64,4				
		37	коридор		31		31				
		38	кладовая		35,1		35,1				
		39	котельная		189,1		189,1				
			Итого		**1111,5**		**1111,5**				
		I	лестничная кл		12,9		12,9				
		II	лестничная кл		12,7		12,7				
		III	лестничная кл		45,8		45,8				
		IV	лестничная кл		45,8		45,8				
			Итого		**117,2**		**117,2**				




Литера А
Этаж
Технический
Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по РД
Поэтажный план
Должность
Фамилия И.О.
Подпись
Нач.отдела
Айгунова Л.Г.
Инженер-инвентар.
Баматова А. Н.
Адрес:367000, РД , г. Махачкала
ул. М. Гаджиева. 190
Лист 1
Листов 1
Масштаб 1:200


Литера А
Технический этаж

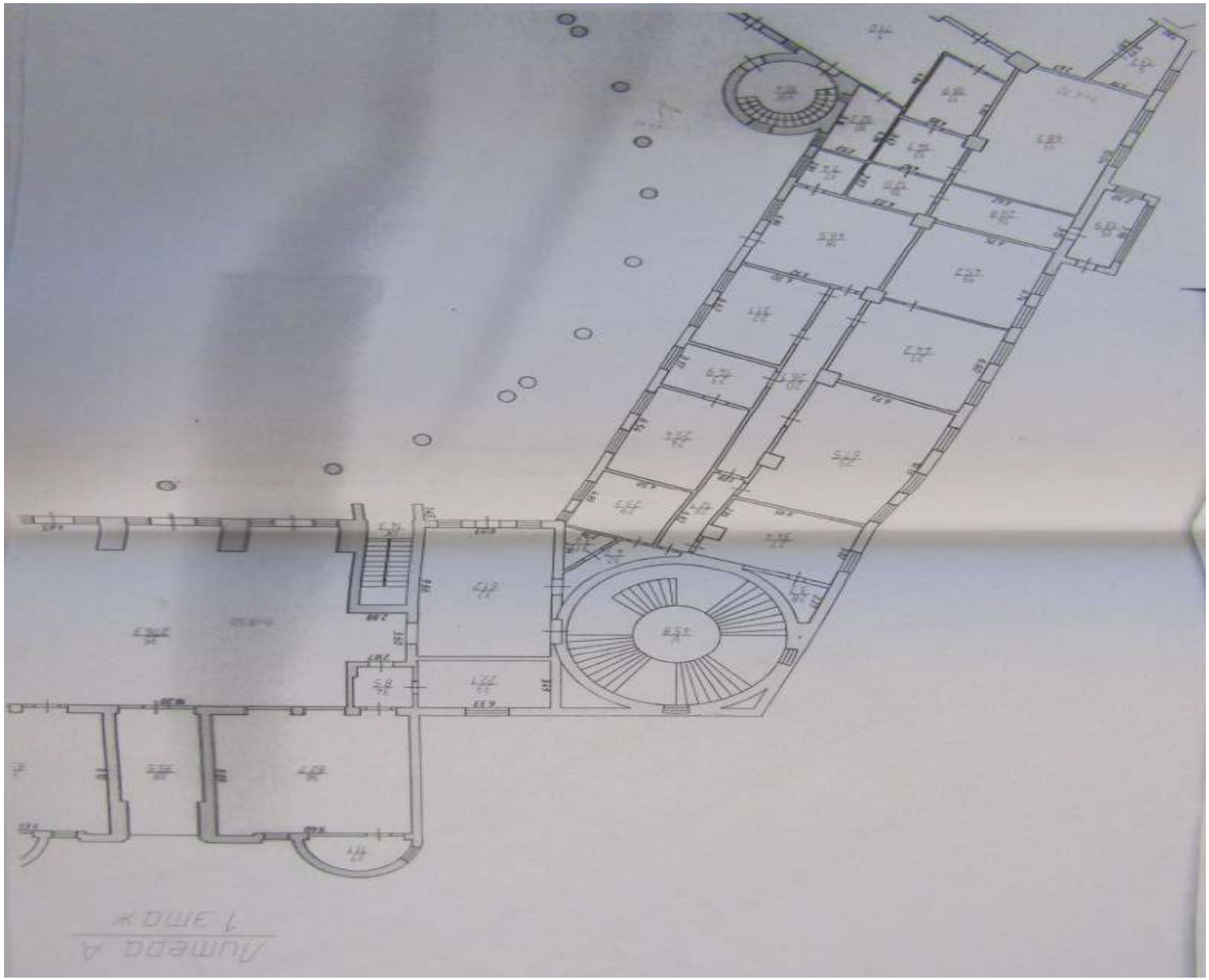

Литера
А
Этаж
1

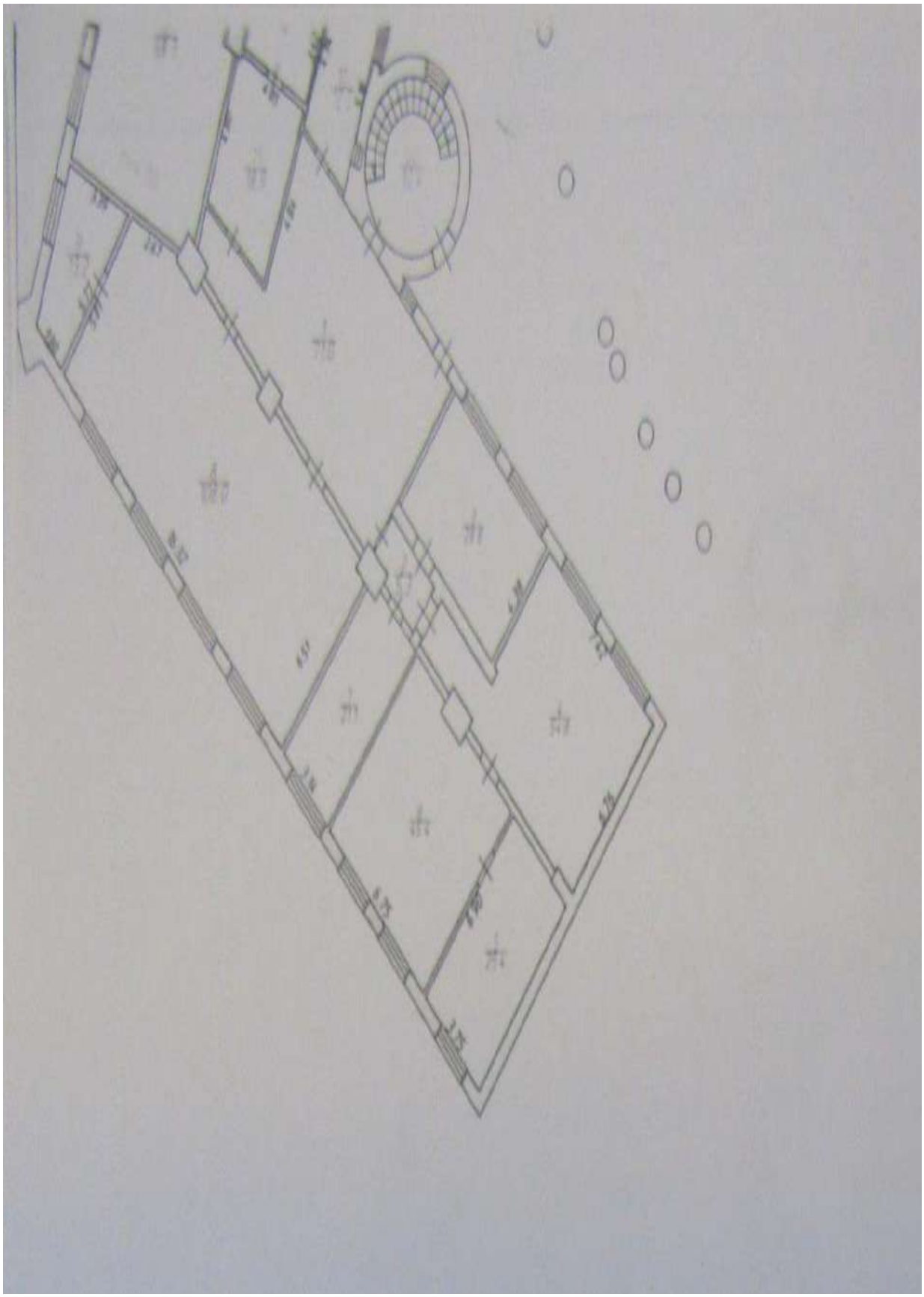


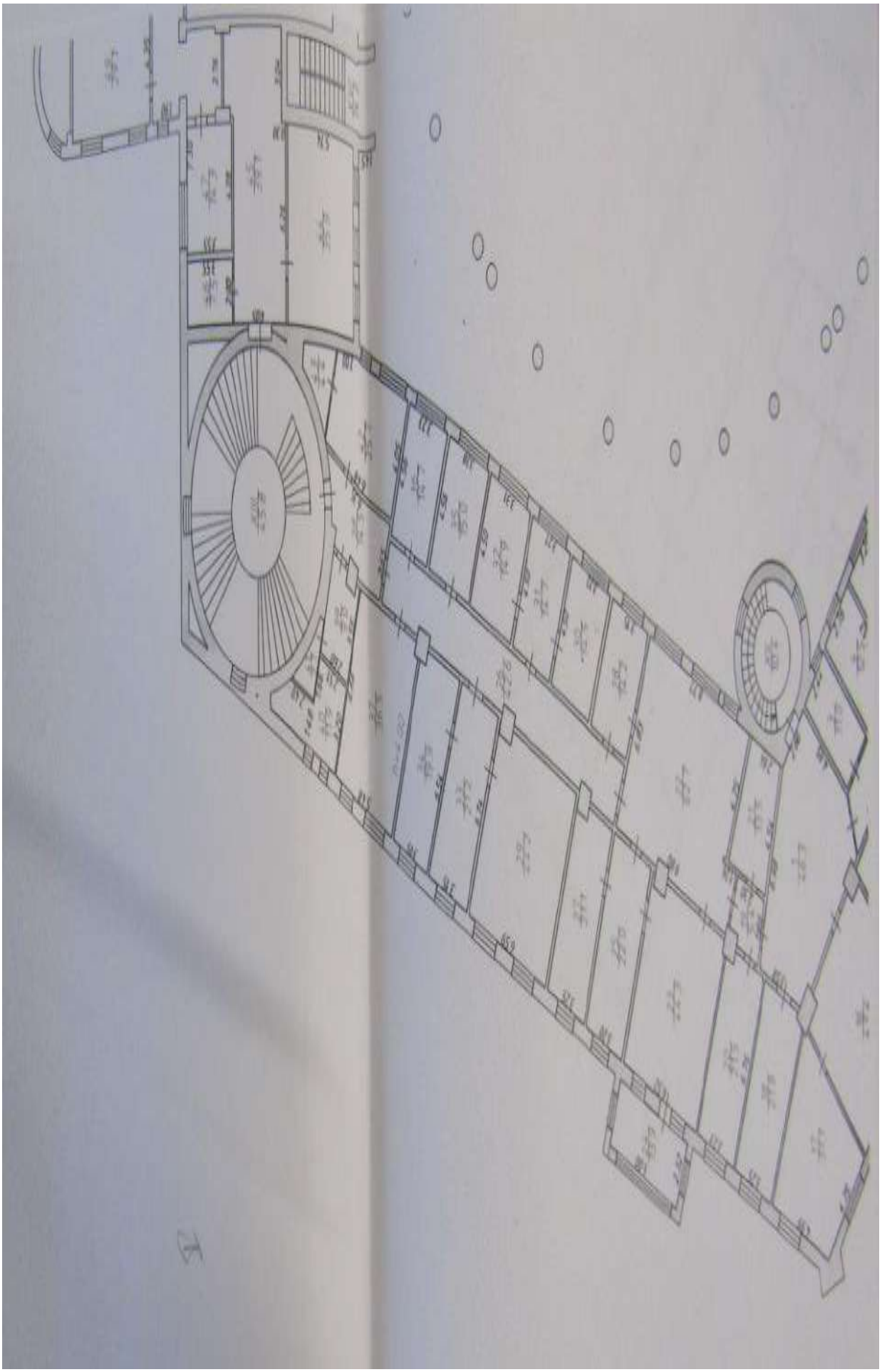
Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по РД

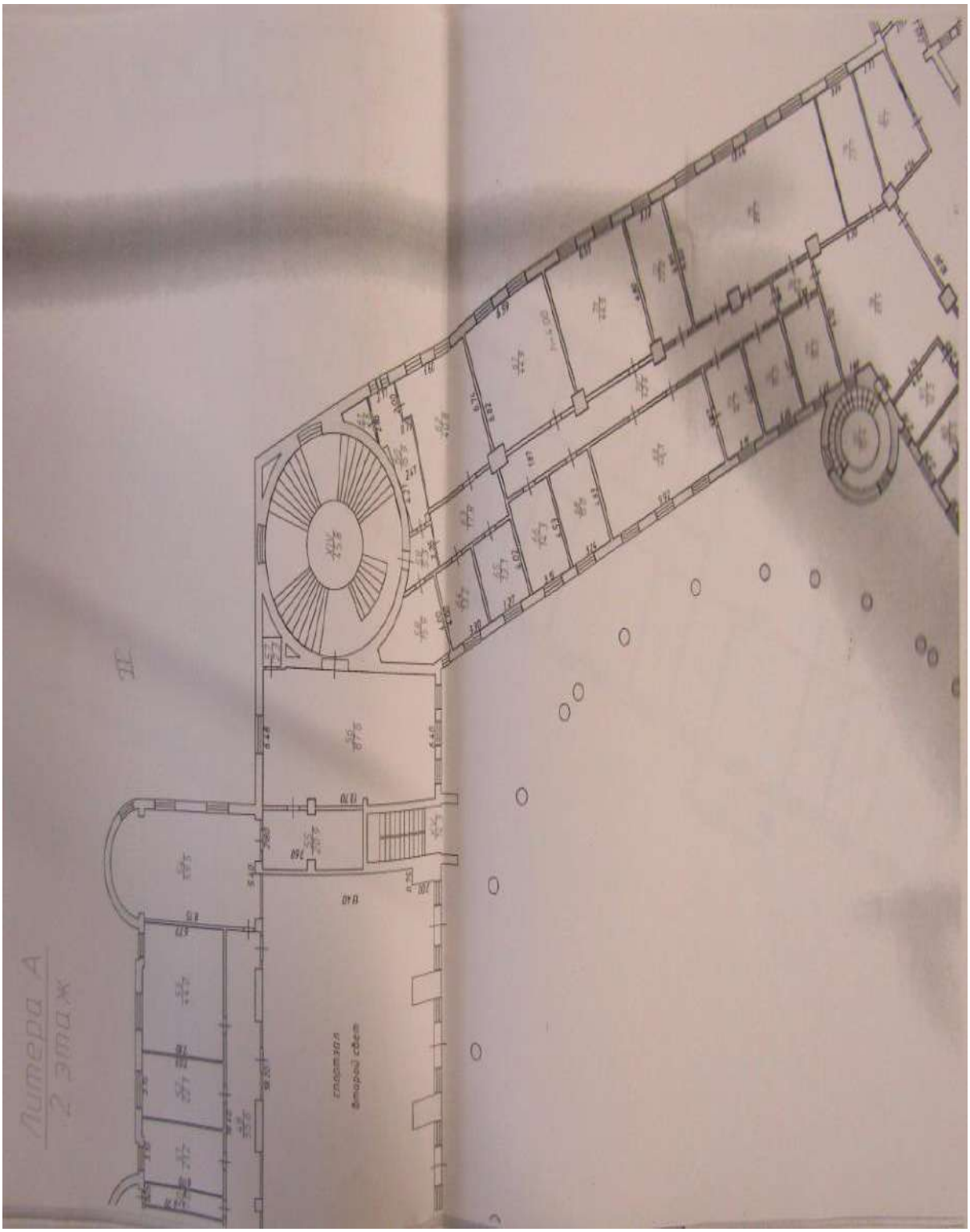
Поэтажный план

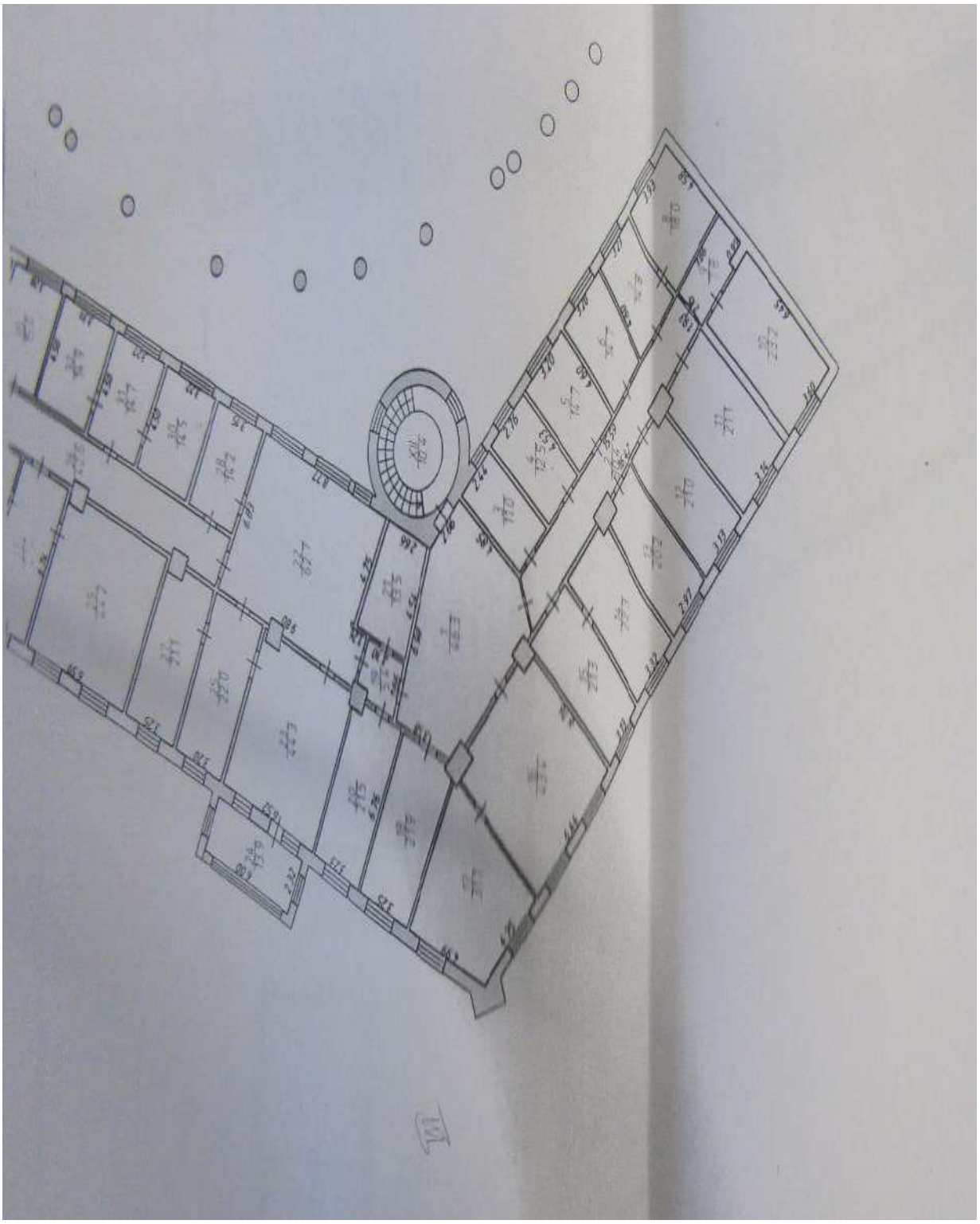
Должность	Фамилия И.О.	Подпись	Адрес:367000, РД , г. Махачкала ул. М. Гаджиева. 180	Лист	1
Нач.отдела	Айгунова Л.Г.			Листов	1
Инженер-инвентар.	Баматова А. Н.			Масштаб	1:200

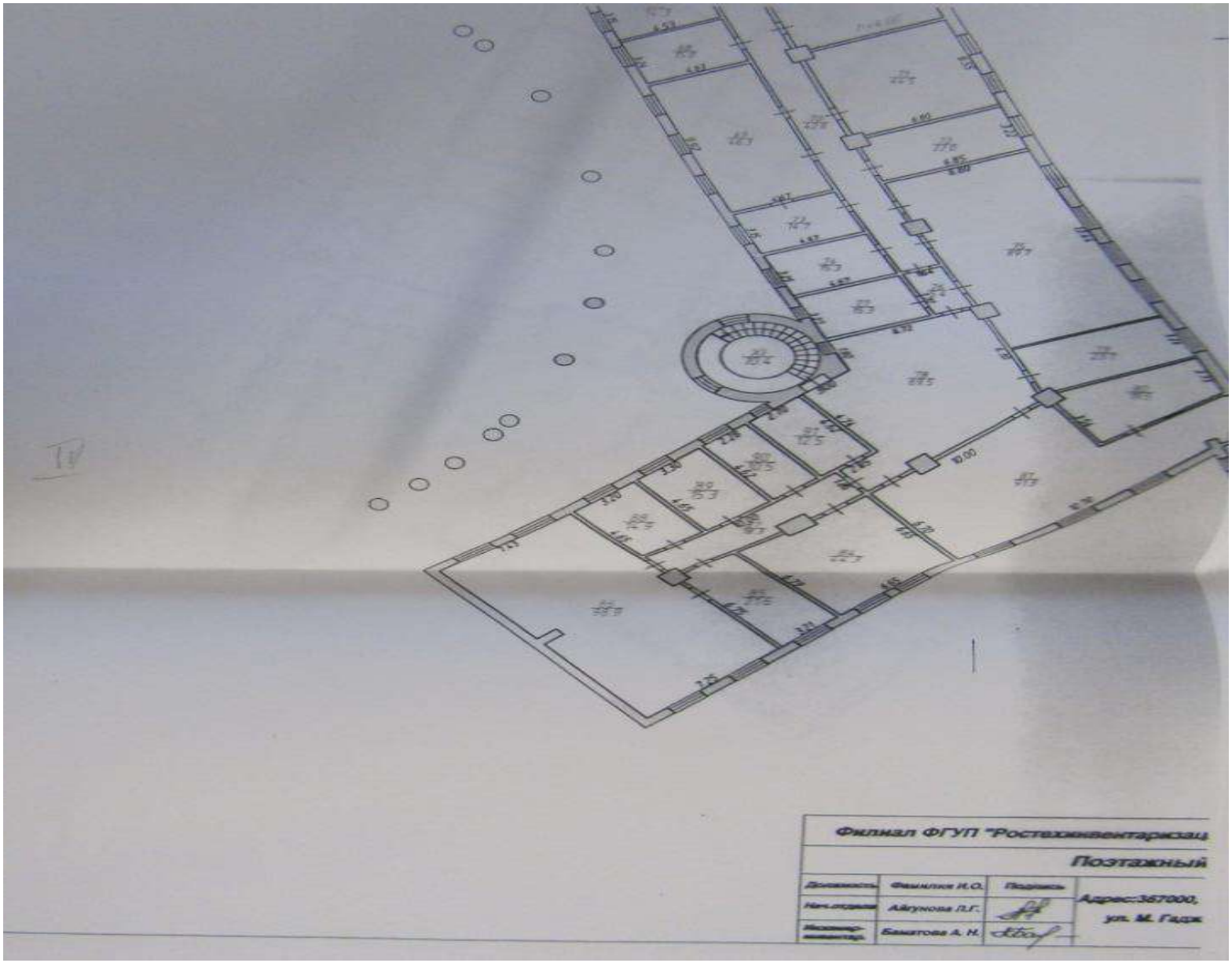


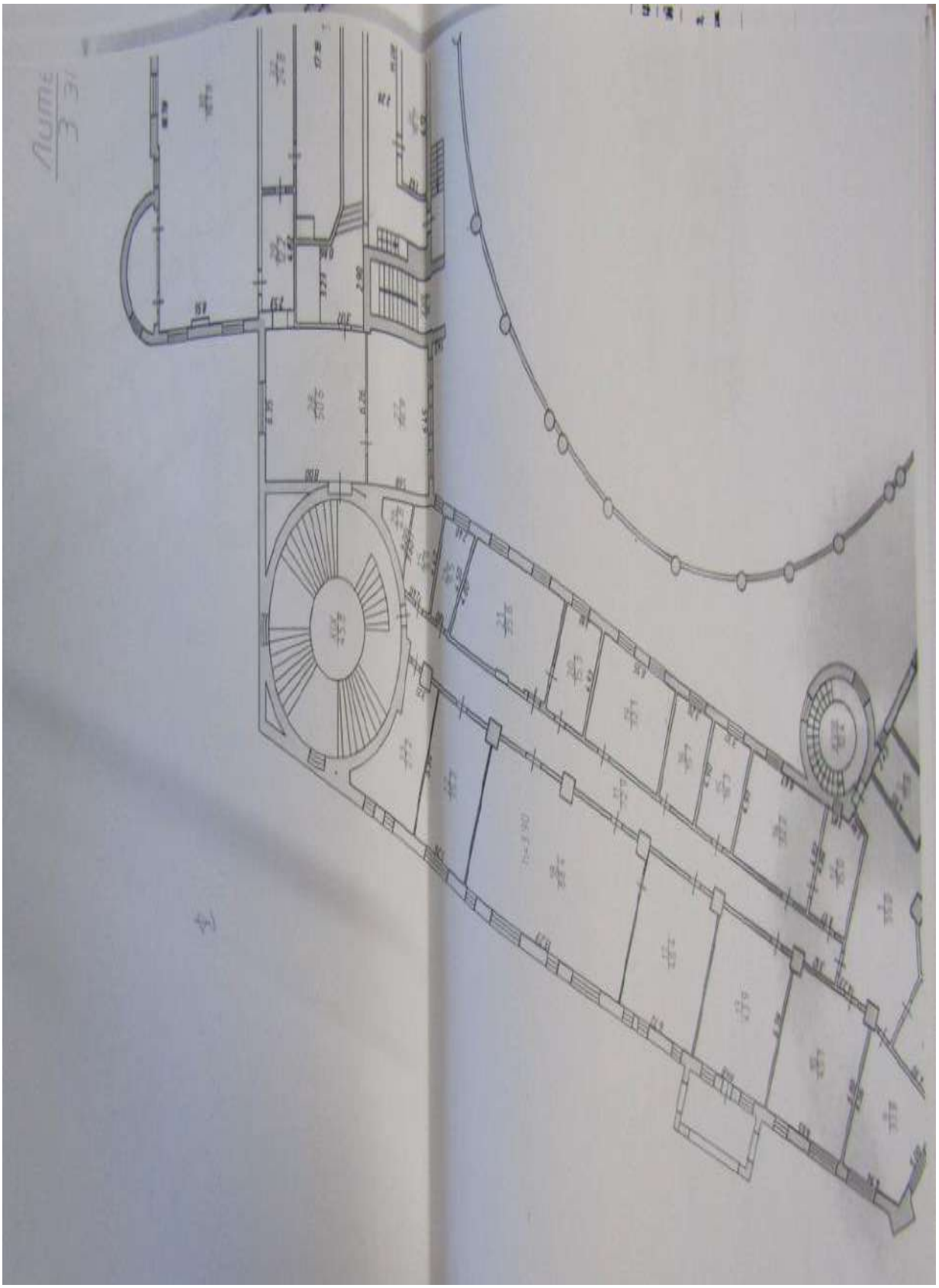


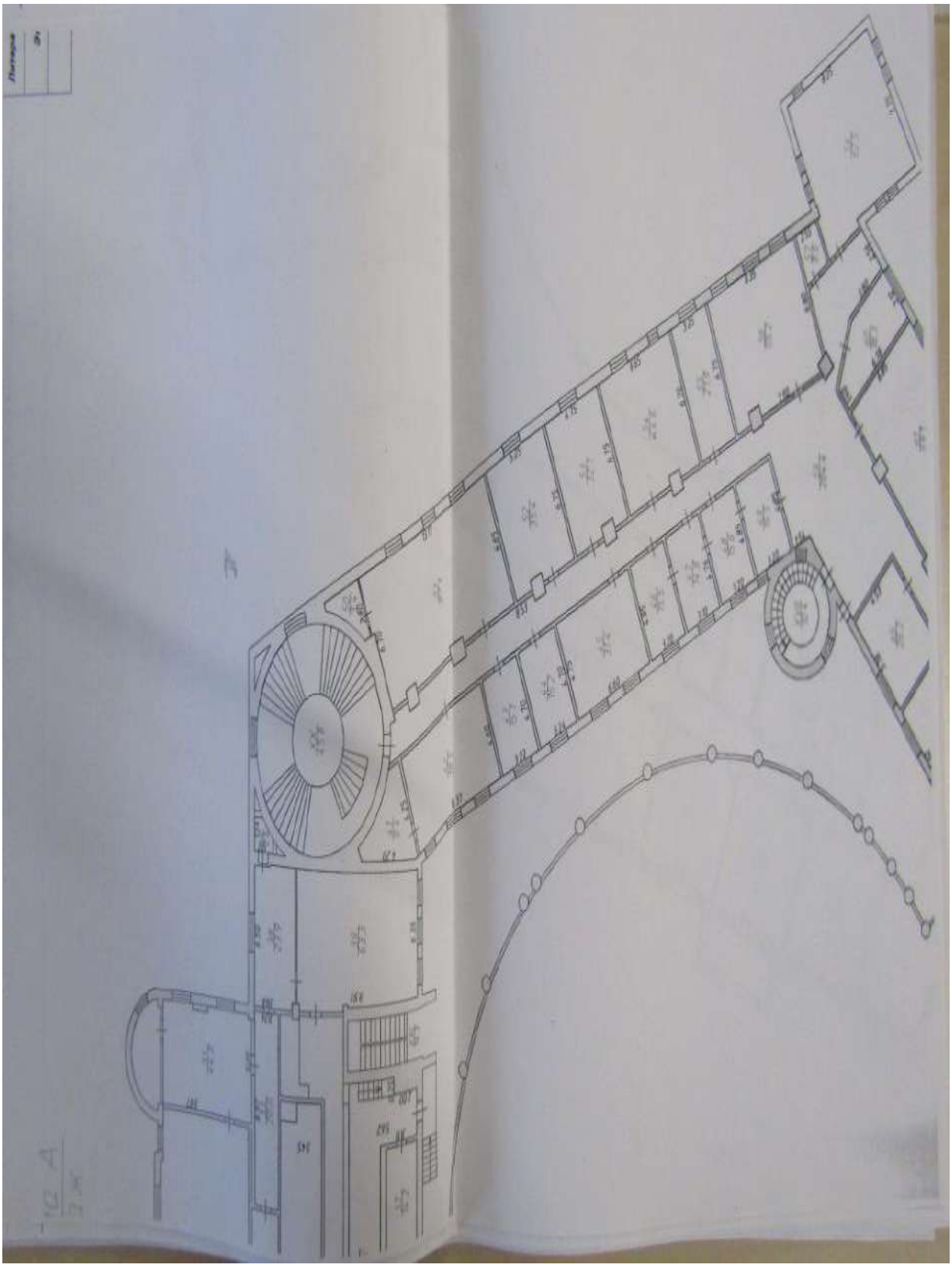


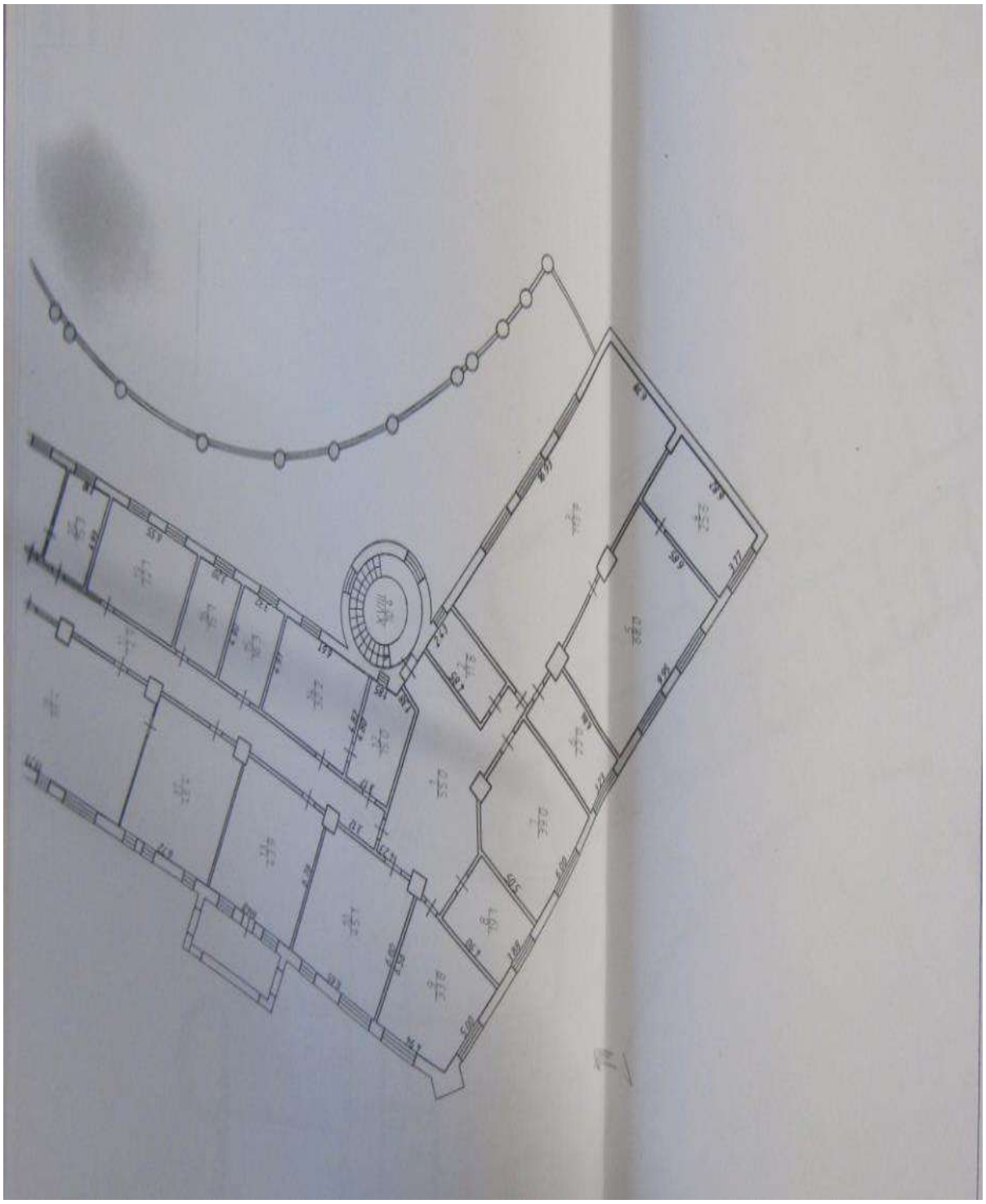

Литера А
2 этаж

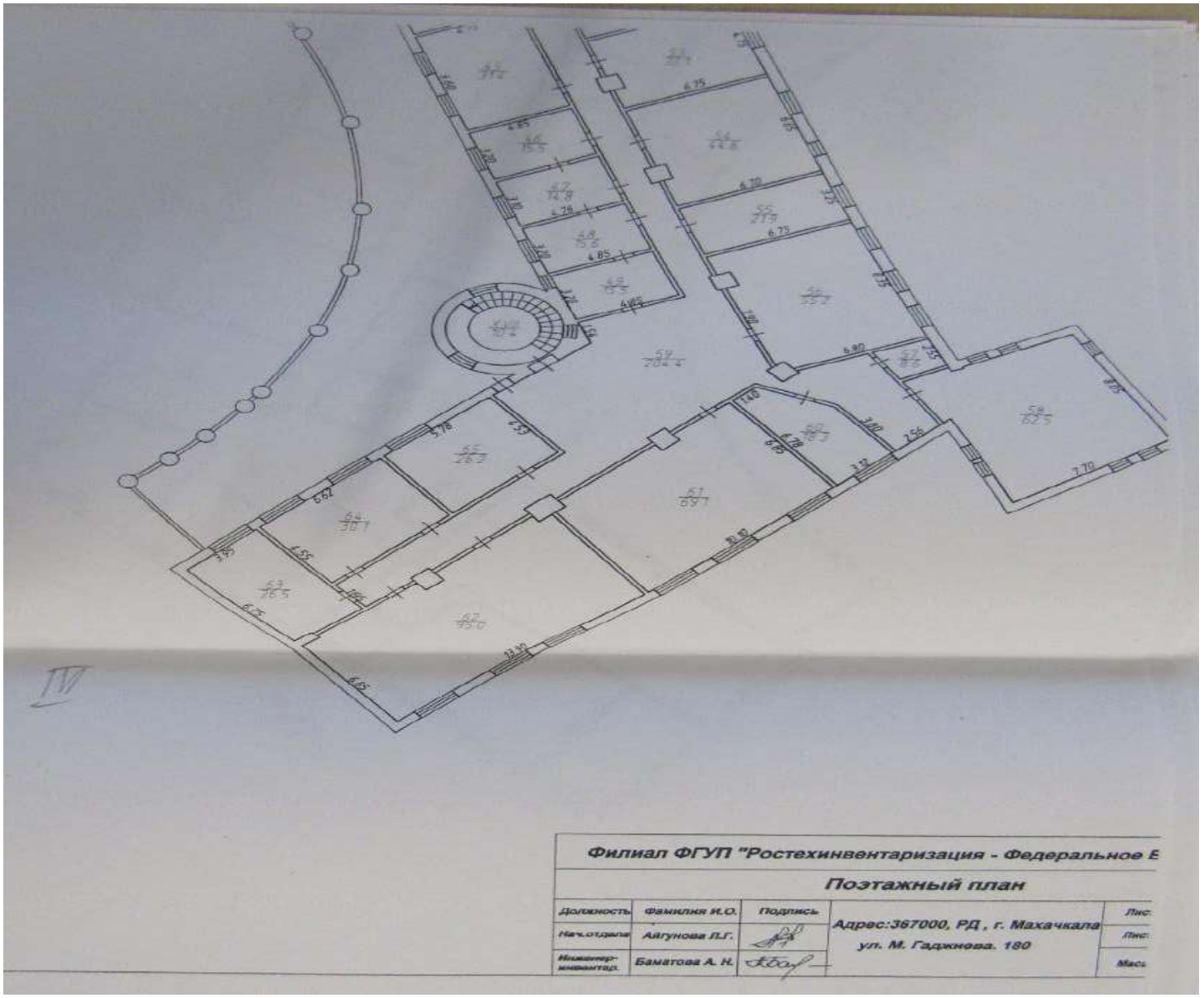


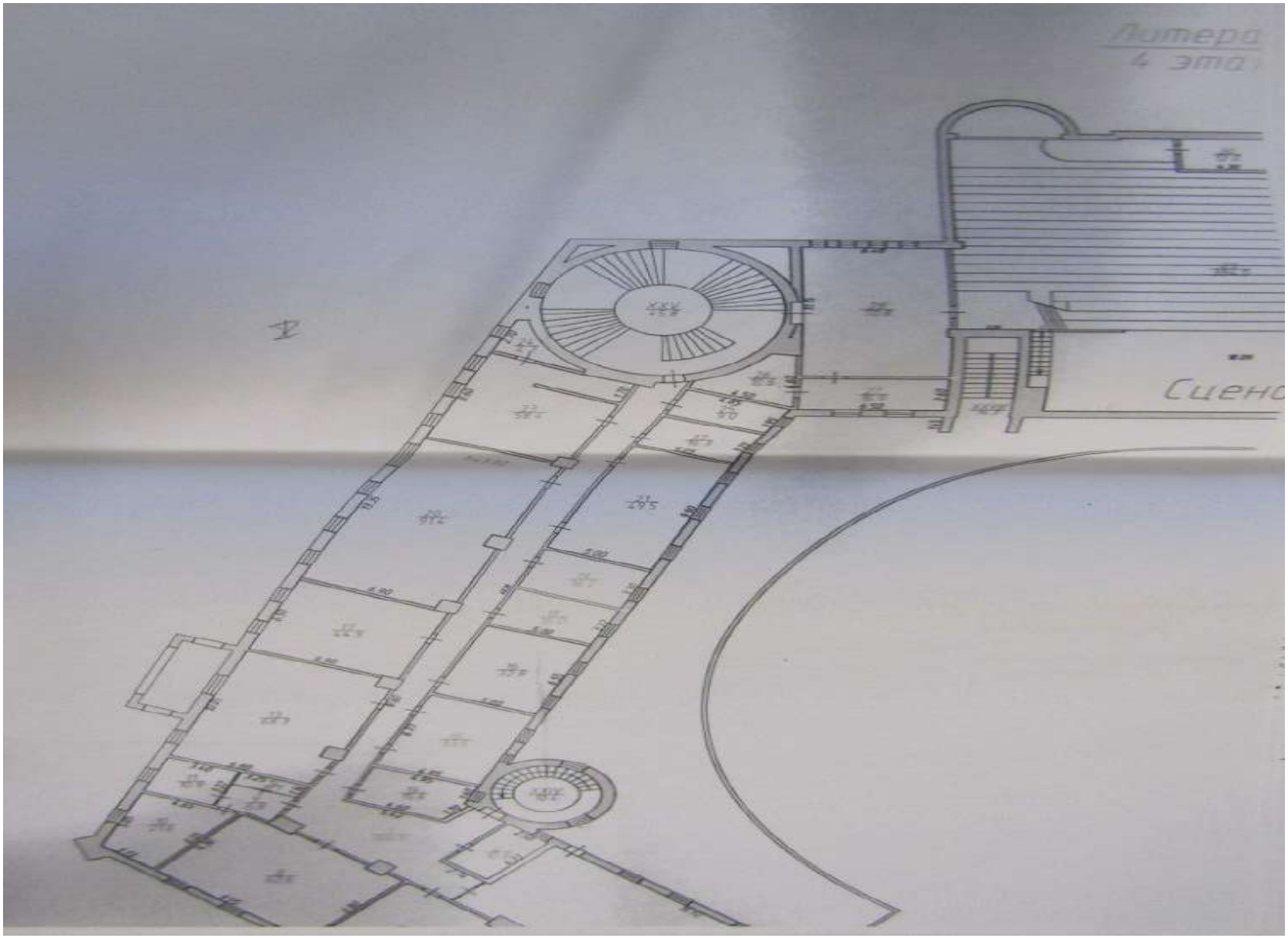

Филиал ФГУП "Ростехинвентаризац
Поэтажный
Адрес:367000,
ул. М. Гаджи

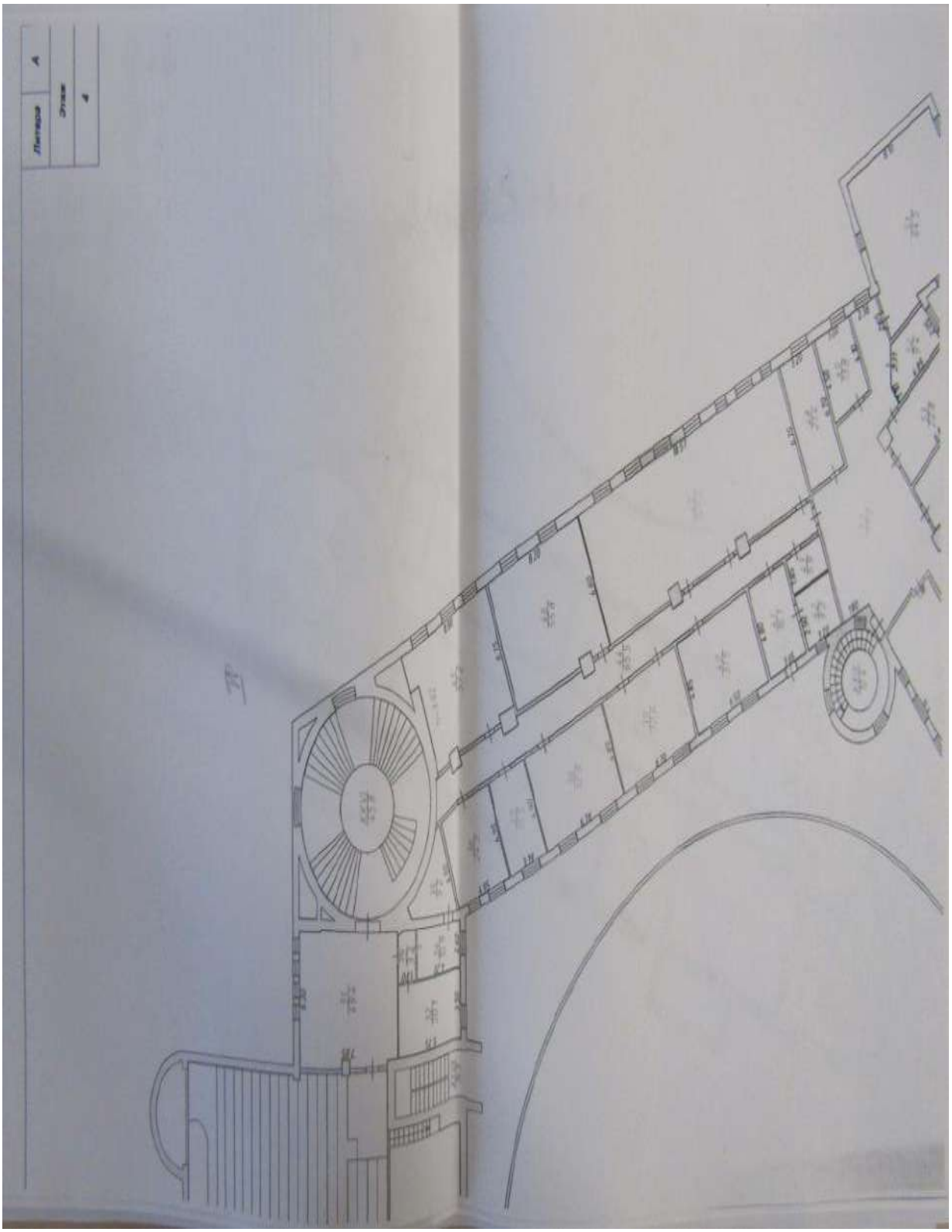


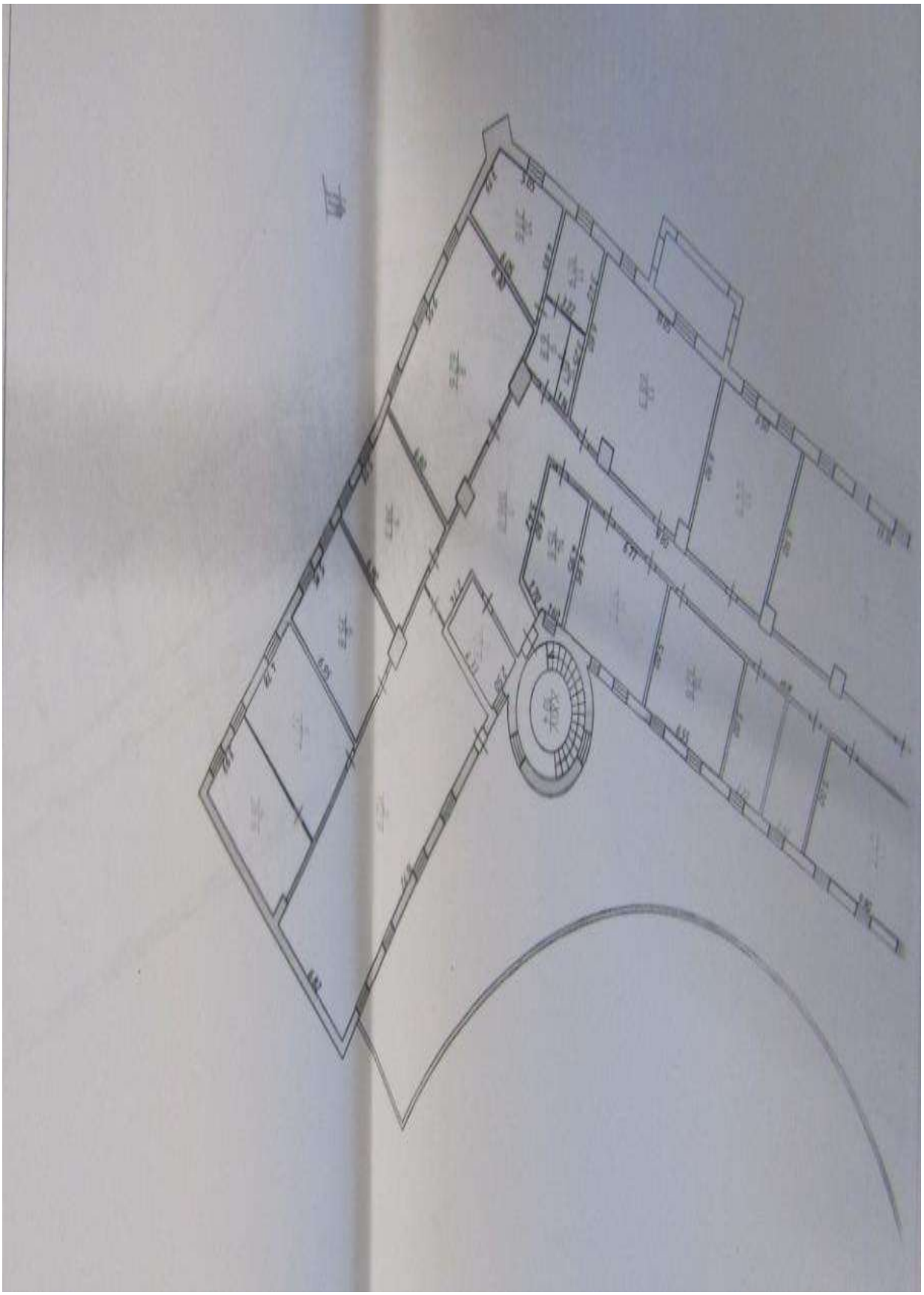


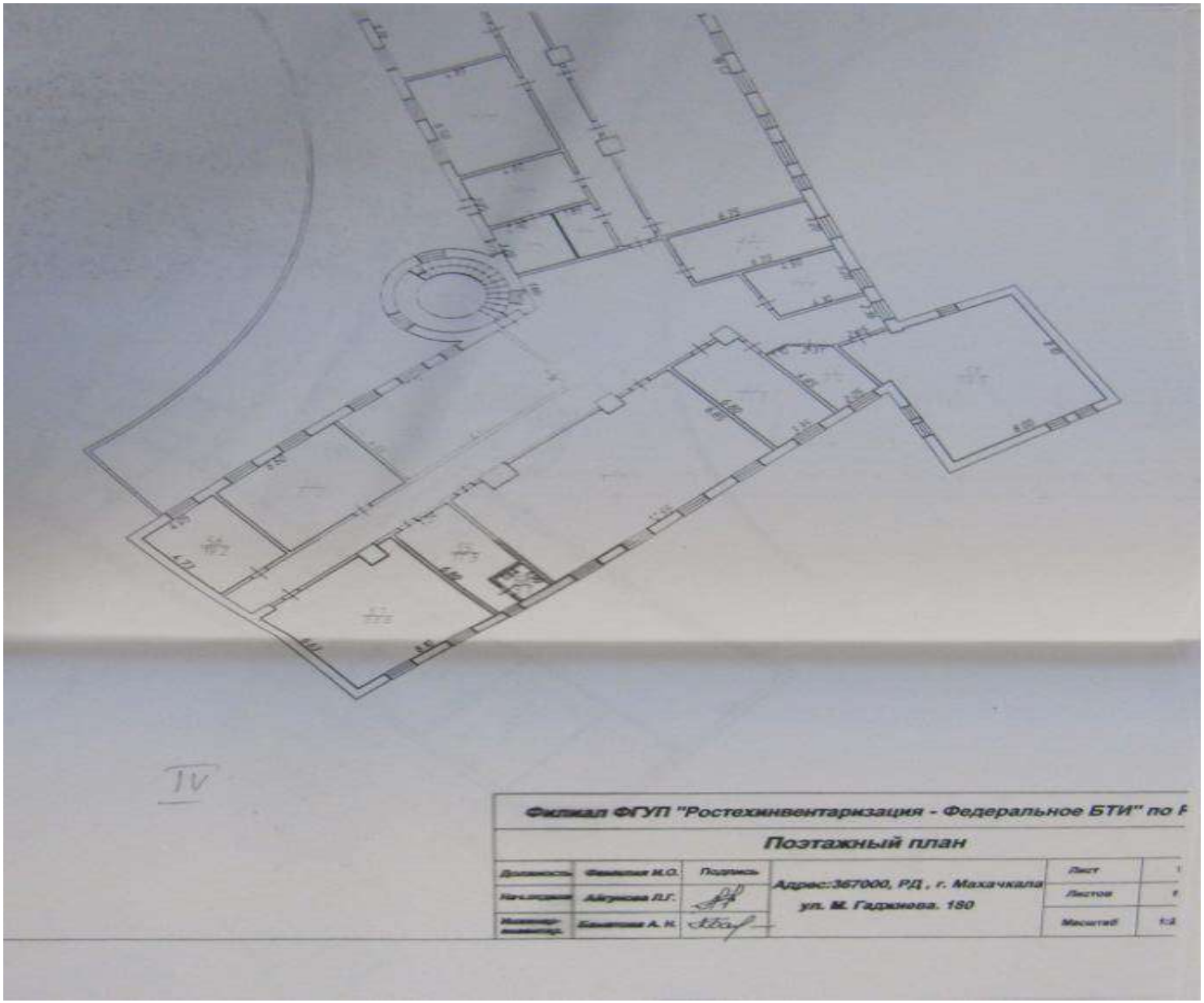



Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное Б
Поэтажный план
Должность
Фамилия И.О.
Подпись
Нач.отдела
Айгунова Л.Г.
Инженер-инвентар.
Баматова А. Н.
Адрес:367000, РД , г. Махачкала
ул. М. Гаджиева. 180
Лис
Лис
Мас


Литера
4 этаж
Сцена






Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ" по Р
Поэтажный план
Адрес:367000, РД , г. Махачкала
ул. М. Гаджиева. 180

Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14.11.17 г. № 133 об утверждении границ защитной зоны объекта культурного наследия.

АГЕНТСТВО ПО ОХРАНЕ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН
(Дагнаследие)

ПРИКАЗ

№133 «14» ноября 2017г.

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

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх.Жолковский.», принятого на государственную охрану в соответствии с постановлением Совета министров Дагестанской АССР от 15 августа 1975 г. №289 «О памятниках культуры, находящихся на территории Дагестанской АССР, подлежащих государственной охране» и расположенного по адресу: Республика Дагестан, г.Махачкала, Дагестанский Государственный Аграрный Университет им. М.М.Джамбулатова, ул, М.Гаджиева д. 180. Регистрационный номер в АИС ЕГРОКН 051710921290005.

2. Контроль за исполнением приказа оставляю за собой.

Врио руководителя **З.Кахриманов**

Приложение № 1
к приказу Агентства по охране
культурного наследия
Республики Дагестан
от «14» июня 2017 г. № 133

Описание границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх.Жолковский.»

Границы территории объекта культурного наследия проходят:

Северная граница от поворотной точки 1, расположенной у северо-западного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх.Жолковский.», до поворотной точки 2, расположенной у северо-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх.Жолковский.», проходит в северо-восточном направлении параллельно фасаду здания на расстоянии 78 м. от поворотной точки 1 до поворотной точки 2.

Восточная граница от поворотной точки 2, расположенной у северо-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх.Жолковский.», до поворотной точки 3, расположенной у юго-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх.Жолковский.», проходит в юго-восточном направлении параллельно фасаду здания на расстоянии 131,62 м. от поворотной точки 2 до поворотной точки 3.

Южная граница от поворотной точки 3, расположенной у юго-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх.Жолковский.», до поворотной точки 4, расположенной у юго-западного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание

Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх.Жолковский.» на расстоянии 130,12 м. от поворотной точки 3, проходит в юго-западном направлении параллельно фасаду здания.

Западная граница от поворотной точки 4, до поворотной точки 1, расположенной на расстоянии 130,98 м. от поворотной точки 4, проходит в северо-западном направлении параллельно фасаду здания объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх.Жолковский.». Западная граница замыкает контур.

Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх.Жолковский.»

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.

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 «Республика Дагестан, г.Махачкала, Дагестанский Государственный Аграрный Университет им. М.М.Джамбулатова, ул, М.Гаджиева д. 180»

Обозначения характерных (поворотных) точек	Координаты характерных (поворотных) точек в местной системе координат (МСК-05)	
	X	Y
1	219608,15	347522,12
2	219590,82	347598,17
3	219459,45	347590,10
4	219490,85	347463,83

Приложение №2
к приказу Агентства по охране
культурного наследия Республики Дагестан
от_____№_____

Карта (схема) границы территории объекта культурного наследия

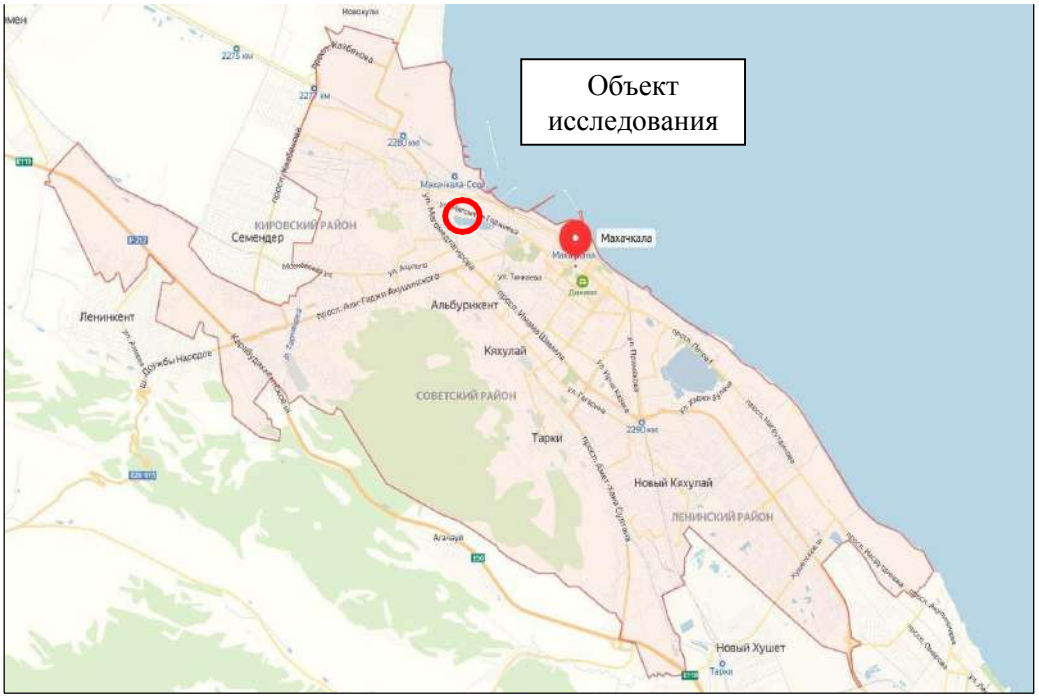
КООРДИНАТЫ ТОЧЕК

№ Точки	X	У
1	219608,15	347522,12
2	219590,82	347598,17
3	219459,45	347590,10
4	219490,85	347463,83

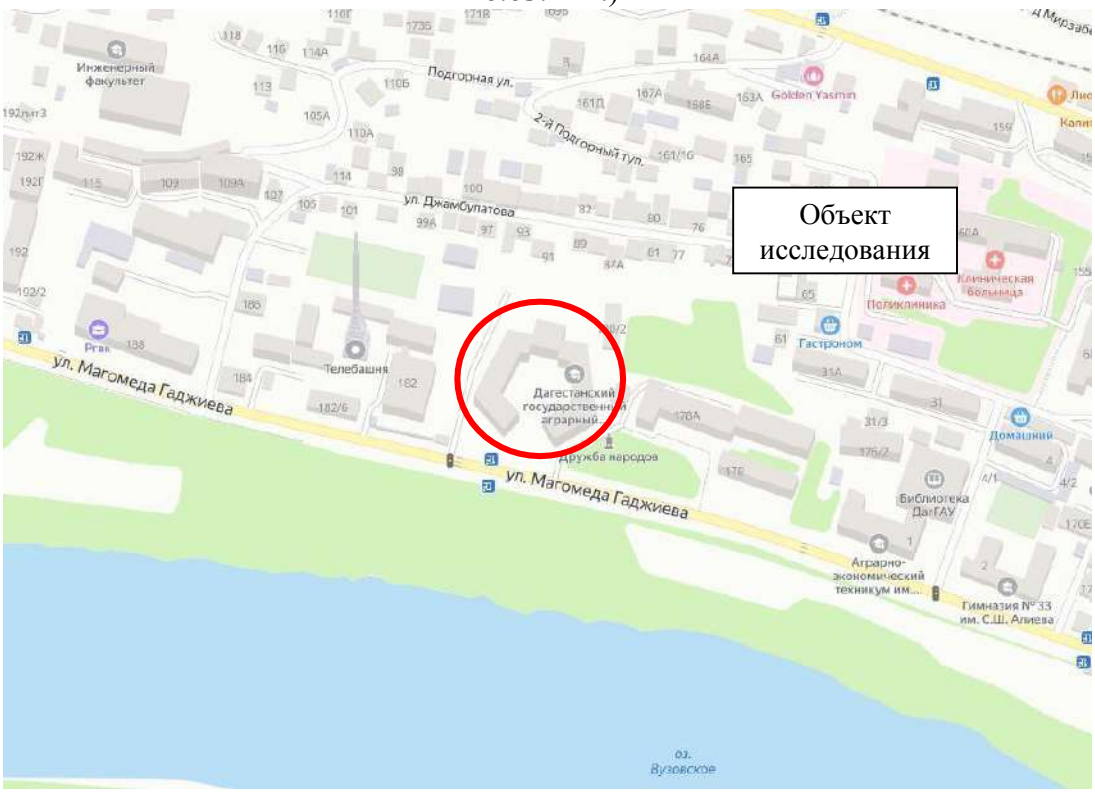
Руководитель Агентства по охране
культурного наследия Республики Дагестан **З.Н. Кахриманов**

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/makhachkala/ (дата обращения: 10.09.21 г.)



Ситуационная схема расположения объекта исследования в структуре ближайшего окружения. Яндекс.Карты: сайт. URL: https://yandex.ru/maps/geo/makhachkala/ (дата обращения: 10.09.21 г.)

1.2.2 УЧЕТНЫЕ СВЕДЕНИЯ ПО ИССЛЕДУЕМОМУ ОБЪЕКТУ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (ТАБЛИЦА)

Общие сведение об объекте культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», дата не определена, расположенном по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180.

№ п/п	Наименование	Сведения
1.	Сведения о наименовании Объекта:	*«Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко»*
2.	Сведения о времени возникновения или дате создания Объекта, дате основных изменений (перестроек) данного объекта и (или) дате связанного с ним исторического события	*Дата не определена*
3.	Автор, архитектор	*Арх. Жолковский*
4.	Местонахождение (адрес) Объекта в соответствии с нормативно-правовым актом	*В соответствии с Постановлением Совета Министров Дагестанской АССР «О памятниках культуры, находящихся на территории Дагестанской АССР, подлежащих государственной охране» № 289 от 15.08.1975 г. - г. Махачкала, здание Сельхоз-института* *В соответствии с паспортом объекта культурного наследия - Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180*
5.	Фактическое местонахождение (адрес) Объекта	*Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. М. Гаджиева, д. 180*
6.	Сведения о категории историко-культурного значения Объекта	*Регионального значения*
7.	Сведения о виде Объекта	*Памятник*
8.	Сведения об общей видовой принадлежности	*Памятник градостроительства и архитектуры*

	Объекта	
9.	Документ о принятии объекта культурного наследия на государственную охрану	*Постановление Совета Министров Дагестанской АССР № 289 от 15.08.1975 г «О памятниках культуры, находящихся на территории Дагестанской АССР, подлежащих государственной охране»*
10.	Регистрационный номер в Едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации	*Объекту культурного наследия регионального значения, включенного в реестр, присвоен регистрационный номер* ***051710921290005***
11.	Паспорт объекта культурного наследия	*Составлен Алиевым Гаджимурадом Камалутдиновичем (см. пп. 1.1.2, п. 1.1, Раздела I настоящего Проекта «Паспорт объекта культурного наследия») в 2015 году*
12.	Описание границ территории Объекта	*Границы территории утверждены Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14.11.17 г. № 133 (см. пп. 1.1.2, п. 1.1, Раздела I настоящего Проекта «Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14.11.17 г. № 133»).*
13.	Сведения о нормативно-правовом акте, утверждающем предмет охраны Объекта	*Предмет охраны объекта культурного наследия регионального «Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко» не утвержден*
14.	Зоны охраны Объекта	*Зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко» не установлены*
15.	*Сведения о наличии обременений – охранных обязательств собственника объекта культурного наследия и (или) пользователей объектом культурного наследия*	*Отсутствует*

16.	*Кадастровый номер земельного участка*	*Согласно данным публичной кадастровой карты, участку, где расположен объект культурного наследия присвоен номер* ***05:40:000034:811*** *Адрес, присвоенный земельному кадастровому участку - Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. М. Гаджиева*
17.	Сведения из публичной кадастровой карты	
18.	Защитные зоны объекта культурного наследия	*Утверждены Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие)*
19.	Фотографическое изображение Объекта	
20.	Сведения о собственниках объекта культурного наследия и о пользователях объектом культурного наследия	*Отсутствует*

1.2.3 СХЕМА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ ИССЛЕДУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ

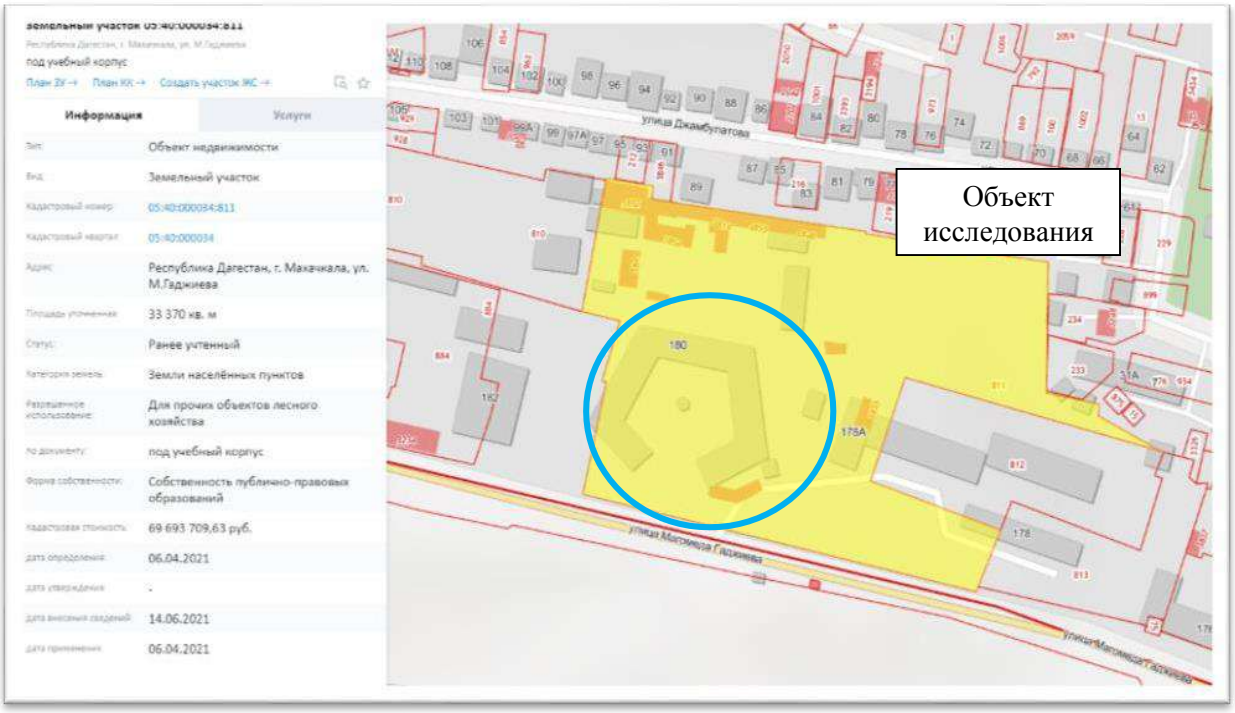


Схема расположения территории объекта исследования на фрагменте публичной кадастровой карты. Публичная кадастровая карта версия 6: сайт. URL: (дата обращения: 06.09.21 г.)

1.2.4 СВЕДЕНИЯ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОМ ЗОНИРОВАНИИ ИССЛЕДУЕМОЙ ТЕРРИТОРИИ.

Участок исследования расположен на северо-западе города Махачкала и ограничен с севера и запада - ул. Джамбулатова, с востока – ул. Журавлева, с юга – ул. Магомеда Гаджиева.

Генеральный план городского поселения городского округа с внутригородским делением «город Махачкала» находится на стадии разработки.

В настоящее время развитие городских территорий городского округа с внутригородским делением «город Махачкала» регламентируется Правилами землепользования и застройки территории городского округа с внутригородским делением «город Махачкала» (Решение собрания депутатов городского округа с внутригородским делением «город Махачкала» от 26.05.2016 № 9-5 «Об утверждении Правил землепользования и застройки территории городского округа с внутригородским делением «город Махачкала»» (в ред. от 29.04.2021 г.).

Согласно Правилам землепользования и застройки территории городского округа, с внутригородским делением «город Махачкала» исследуемая территория входит в границы территориальной зоны – Зона учебных заведений специального среднего и высшего образования (О6).

Градостроительные регламенты в данной территориальной зоне устанавливают следующие ограничения строительства:

О6. Зона учебных заведений специального среднего и высшего образования

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Основные разрешенные виды использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
3.1. Коммунальное обслуживание 3.4. Здравоохранение 3.5.2. Среднее и высшее профессиональное образование 3.6. Культурное развитие 7.2. Автомобильный транспорт 8.0. Обеспечение обороны и безопасности 8.3. Обеспечение внутреннего правопорядка 12.0. Земельные участки (территории) общего пользования 12.2. Специальная деятельность (площадки для сбора ТКО)	4.4. Магазины (торговая площадь не более 1000 кв. м) 4.6. Общественное питание (площадь здания не более 1500 кв. м) 4.9. Служебные гаражи 6.8. Связь 7.5. Трубопроводный транспорт	локальные объекты инженерной инфраструктуры; благоустройство и озеленение территории; парковки и стоянки для автомобилей; хозяйственные постройки; гостевые автостоянки; размещение столовых при образовательном учреждении; размещение магазинов при образовательном учреждении; размещение библиотек, читательских залов, актовых залов при образовательном учреждении; объекты для размещения служб охраны и наблюдения
(в ред. Решения Собрания депутатов городского округа с внутригородским делением "город Махачкала" от 29.04.2021 N 9-4)		

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

1) минимальные размеры земельных участков не подлежат установлению;

2) максимальные размеры земельных участков не подлежат установлению.

3. Максимальное количество этажей - 5 этажей.

4. Максимальная высота зданий не подлежит установлению.

5. Максимальный процент застройки земельного участка - 50%.

6. Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории. В случае отсутствия документации по планировке территории минимальные отступы от границ земельных участков - от стены объекта капитального строительства до красной линии улиц (при наличии) должно быть не менее 5 метров, до красной линии (при наличии) проездов - не менее 3 метров, до границы смежного земельного участка - не менее 3 метров.

В случае отсутствия утвержденной документации по планировке территории и красных линий отступы от границ земельных участков со стороны улиц и проездов - 3 метра.

7. Максимальная площадь некапитальных строений, сооружений - 300 кв. м.

Максимальное количество этажей - 1 этаж.

Процент допустимого размещения некапитального строения, сооружения - 60% от свободной площади земельного участка;

Строения, сооружения - 60% от свободной площади земельного участка.

8. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в зоне О6 и расположенных в границах зон с особыми условиями использования территории, устанавливаются в соответствии со статьями 70-71 Правил застройки.

9. Использование земельных участков, осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства, размещение некапитальных объектов, земельные и градостроительные отношения, предусмотренные законодательством, также осуществляются с обязательным учетом положений, предусмотренных в ст. 1-34 Правил застройки.

Установленные данным документом градостроительные регламенты подлежат корректировке и уточнению в пределах разрабатываемых настоящим Проектом границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», Дата не определена. (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180).

ПРИЛОЖЕНИЕ:

- Фрагмент карты градостроительного зонирования городского округа с внутригородским делением «город Махачкала» (Правила землепользования и застройки территории городского округа с внутригородским делением «город Махачкала»

Фрагмент карты градостроительного зонирования городского округа с внутригородским делением «город Махачкала». Правила землепользования и застройки территории городского округа с внутригородским делением «город Махачкала». Федеральная государственная информационная система территориального планирования: сайт. URL: https://fgistp.economy.gov.ru/lk/#/document-show/8079. (дата обращения: 06.09.21 г.)

Фрагмент условных обозначений карты градостроительного зонирования городского округа с внутригородским делением «город Махачкала». Правила землепользования и застройки территории городского округа с внутригородским делением «город Махачкала». Федеральная государственная информационная система территориального планирования: сайт. URL: https://fgistp.economy.gov.ru/lk/#/document-show/8079.

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 Сельхозинститута – первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», Дата не определена. (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180) установлены следующие зоны с особыми условиями использования земель:

1. Территория ограниченной градостроительной деятельности, особых режимов использования земель и градостроительных регламентов – по условиям охраны историко-культурного наследия (Правила землепользования и застройки территории городского округа с внутригородским делением «город Махачкала»);

2. Защитная зона объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута – первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко» (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180) зарегистрированная в Едином государственном реестре недвижимости под номером 05:40-6.138 (сведения Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр));

3. Приаэродромная территория аэродрома Махачкала (Уйташ), зарегистрированная в Едином государственном реестре недвижимости под номерами №№ 05:00-6.161; 05:00-6.163; 05:00-6.174; 05:00-6.168 (сведения Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр)).

4. Водоохранная зона Каспийского моря, зарегистрированная в Едином государственном реестре недвижимости под номером 05:00-6.42 (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 не разрабатывались и не утверждались границы территории объектов культурного наследия.

На территории, находящейся в непосредственной близости от Объекта исследования не разрабатывались и не утверждались защитные зоны объектов культурного наследия.

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

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

Выводы: состояние обследуемой территории в рамках сложившейся современной градостроительной ситуации, не исключающей возможность ее градостроительного освоения, создает необходимость в установлении зон охраны с сохранением самостоятельного архитектурного значения объекта. Позволяя застройке на прилегающих к объекту территориях развиваться устанавливаемые проектом ограничения позволяют сформировать из новой застройки подобие «амфитеатра», подчёркивающего самостоятельное значение объекта.

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

2.1. ИСТОРИКО-АРХИВНЫЕ И БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЕ ИССЛЕДОВАНИЯ. ИСТОРИЧЕСКАЯ СПРАВКА ПО ТЕРРИТОРИИ, СОПРЯЖЕННОЙ С ОБЪЕКТОМ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

«Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко»,(Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180)

История формирования города Махачкала начинается в первой половине XVIII в. В 1722 г. во время Персидского похода Петр I посетил эти места. Тихая удобная бухта у подножья горы Анджи-Арка понравилась русскому императору. Говорят, что на месте существующего маяка он оставил камень и повелел, чтобы каждый, бывший с ним, сделал то же самое. Так и появилось на горе Анджи-Арка новое военное укрепление, получившие название Петровское. Горцы прозвали эту крепость Анджикала.

Отсчет своей истории город ведет от 1844 года, но днем рождения своей столицы махачкалинцы считают все же 24 октября 1857 года. В этот день Порт-Петровское укрепление стало городом Порт-Петровском. В девятнадцатом веке здесь появилась удобная гавань, позже – железная дорога, связавшая Порт-Петровск с Владикавказом и другими городами царской России.

До двадцатого столетия город был небольшим малоразвитым городишкой с размеренной сонной жизнью. Только в конце девятнадцатого столетия в Петровске стали появляться первые предприятия: в 1876 году – пивоваренный завод, в 1878 году – первая типография, позднее появились первые табачные фабрики.

В XIX – начале XX веков Россия переживала процесс модернизации. Модернизационные процессы включали в себя индустриализацию, структурную и функциональную дифференциацию общества, развитие образования и т.д. Эти процессы в равной степени затронули и Дагестан.

Во второй половине XIX – начале XX веков в Дагестанской области было три города: Дербент, возникновение которого уходит в глубокую древность, и два относительно молодых города – Петровск и Темир-Хан-Шура.

Дербент был торгово-ремесленным городом, административный центр области город Темир-Хан-Шура был городом военных и чиновников, а Петровск стал промышленным центром.

Русское военное укрепление Петровское было возведено в 1844 г. Наличие морского порта, а также строительство Дагестанской ветви Владикавказской железной дороги, которая в 90-е годы XIX века прошла вдоль Каспийского побережья через территорию области, способствовали развитию здесь промышленности.

В Петровске возникает целый ряд торговых контор и различных коммерческих учреждений, промышленных предприятий и т.п.

Концентрация государственных, общественных и коммерческих учреждений, развитие торговли и промышленности, и связанный с этими процессами рост численности населения города, требовало создания образовательных учреждений для детей горожан.

В начале XX в. город стал интенсивно развиваться. Вдоль берега моря по настоянию купцов, не желавших тратиться на подвоз товара к морю, была проложена железнодорожная ветка «Ростов-Баку». Для ее обслуживания потребовалось открытие депо и ремонтных мастерских. Их открыли в нескольких километрах от Петровска на северо-запад, так как в городе рядом с веткой это было сделать невозможно из-за узости места дороги между скалами и морем. Это поселение стали называть Петровск-Кавказский (теперь Махачкала-1).

В самом начале 20-го столетия в городе появилась бумагопрядильная фабрика «Каспийская мануфактура», самое крупное на тот момент городское предприятие. Перед первой мировой войной, в 1914 году, построили первый нефтеперегонный завод. Благодаря богатому рыбой Каспию хорошо развивалась рыбоперерабатывающая промышленность. Появилось сопутствующее этому виду переработки рыбы и икры бондарное производство: сначала мастерские, а затем, в 1914 году, бондарный механический завод.

Перед первой мировой войной Порт-Петровск стал первым среди дагестанских городов по численности населения и по промышленному и экономическому потенциалу.

В мае 1921 года Петровск получил свое нынешнее имя – г. Махачкала.

«Здание Сельхозинститута - первое в СССР
здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко»,
(Республика Дагестан, г. Махачкала,
Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180)

В первые послереволюционные годы местные Советы размещались в приспособленных зданиях (бывший дом губернатора в Москве, бывший

Смольный институт в Петрограде и т. д.). В эти годы шел процесс формирования самой структуры новых органов власти, выявлялась программа нового типа здания. Создававшиеся в первые годы советской власти поисковые проекты Домов Советов были, как правило, попытками найти необычный архитектурно-художественный образ для здания, олицетворяющего новую власть трудящихся.

Разработка архитектурного типа Дома Советов практически началась в середине 20-х годов, когда в республиках, губерниях и волостях развернулось проектирование и строительство зданий для новых органов власти

14 мая 1921 года по приказу Дагестанского революционного Комитета Петровск был объявлен столицей молодой автономной республики и переименован в город Махачкалу. Сюда были переведены из Темир-хан-шуры наркоматы и различные учреждения, которые разместились в лучших зданиях коммунального фонда. В результате жилищный кризис, и без того дававший о себе знать, обострился до крайности.

Руководство молодой республике во главе с председателем ЦИКа ДАССР Нажмутдином Самурским приняло решение строить на горе Анджи-арка Дом Советов. Планировалось разместить здесь все наркоматы - ДагЦИК, Дагобком, Дагсовнарком, Наркомпрос, Наркомзем, ДагЦСНХ, Наркомюст, Наркомтруд, Наркомвнутторг, Наркомздрав, Дагстатуправление, Дорожное управление, и тем самым улучшить частично жилищное положение в столице.

В начале осени 1925 г. началось обсуждение вопроса о строительстве здания для размещения правительственных учреждений республики, а 9 октября ЦИК Дагестанской АССР принял соответствующее решение, оформленное постановлением.

Ходатаем строительства выступал ЦИК ДАССР, финансирование постройки планировалось осуществить посредством долгосрочного (не менее 15 лет) кредитования Центральным Коммунальным банком на сумму 1,5 млн.рублей.

Техническая и финансовая сметы перед передачей в Коммунальный банк подлежали утверждению в НКВД и НКФине РСФСР. Таким образом, проектирование и строительство Дома Советов осуществлялось ЦИК ДАССР под контролем НКВД РСФСР. В структуре НКВД строительство курировало Главное управление коммунального хозяйства (ГУКХ) в лице председателя (с 1924 года) Отдела благоустройства Владимира Карловича Сероцинского (1870 - ок. 1930), выпускника ИАХ и ИГИ (1896), до 1917 г.- штатного архитектора Московского столичного попечительства о народной трезвости.

В обязанности Отдела благоустройства входило взаимодействие с коммунальными отделами исполкомов об отводе земель, мерах по улучшению водоснабжения, развитию городского и пригородного транспорта, о строительстве, ремонте и благоустройстве зданий.

Постановлением ЦИК ДАССР от 28 ноября 1925 г. при ЦИК для общего руководства и контроля над постройкой «Дома для центральных правительственных учреждений ДАССР» был образован Комитет по руководству постройкой Правительственного «Дома Советов». Для фактического ведения всей работы по постройке Дома при Комитете была организована строительная комиссия под председательством главного инженера Дагестанской АССР Зубаира Темирханова.

Правительством Дагестанской республики, опиравшимся на опыт проведения конкурсов по проектированию крупных общественных и административных объектов, была разработана соответствующая программа, которая упоминается в документах проведенного в январе 1926 г. совещания в ГУКХ НКВД. На том же совещании были высказаны рекомендации по объему постройки (72 000 куб. м) и ее общей стоимости (1,5 млн рублей). Исходя из этих условий, весной 1926 г. ЦИК ДАССР представил в ГУКХ четыре проекта со сметами, хотя не все нормы проектировщикам удалось соблюсти. Видимо, такой результат не удовлетворил ГУКХ НКВД, и к 1 июня был составлен новый проект, автором которого выступил гражданский инженер В.В. Воейков. 29 июня и 3 июля этот проект обсуждался на заседаниях Научно-технического совета ГУКХ НКВД в присутствии В. Н. Семёнова (председателя), В. К. Серо-цинского, профессора В. А. Коршунова, представителя Союза коммунальщиков Обухова, профессора Н. В. Марковникова. Протокол одного из заседаний гласит:

После ряда вопросов и предварительного обмена мнениями автор проекта инженер В.В. Воейков доложил в дополнение представленных пояснительных записок, что здание спроектировано по заданиям Дагестанского Представительства, которым и были указаны как все необходимые помещения, так и площади отдельных помещений и число занимающихся в них лиц без указания каких-либо принятых норм, и что задания эти им в точности выполнены. Предполагаемая постройка состоит из корпусов А для Совнаркома и Б для комиссариатов. Первая очередь (корпус Б), в нем 7677 кв.м. служебных помещений, рассчитан на 770 служащих и 300 посетителей. Вторая очередь (корпус А), в нем 4578 кв.м. зала, кулуаров и служебных помещений, рассчитан на 700 посетителей зала и 80 человек служащих».

Помимо вопросов к технической и финансовой сторонам проекта, присутствующие высказались и о его архитектурной составляющей, в основном

благожелательно (профессор Н. В. Марковников, тов. Обухов, профессор В. А. Коршунов, инженер В. К. Сероцинский.). Негативно о проекте Воейкова отозвался лишь В.Н. Семёнов: «Конфигурация планов не спокойна, большое количество углов не рационально, разбивает массы зданий и не дает возможности создать в фасадах необходимой ясности и силы. Главный подъезд съезда неудачен. Расположение отдельных групп помещения не везде удачно. Здания спроектированы из местного бутового камня с облицовкой его тесаным штучным камнем. Полагаю, что в переходе на кирпич можно было бы достигнуть экономии».

Этого авторитетного мнения оказалось достаточно для того, чтобы заседание пришло к выводу о невозможности принять проект к исполнению. Пересмотренные проект и смету рекомендовалось представить в ГУКХ НКВД не позднее 1 сентября для утверждения и последующего выделения остальной части кредита в 1 млн.рублей.

23 сентября Дагестанский ЦИК представил в ГУКХ НКВД новый проект «по значительно сокращенной программе», который 6 октября был рассмотрен на заседании Научно-технического совета.

Однако на основании этого рассмотрения Отдел Благоустройства признал проект незаконченным, носящим эскизный характер и подлежащим дальнейшей проработке в направлении сокращения объемов зданий и изменения внешности их. В соответствии с изложенным, техническая смета, как подлежащая переработке, не рассматривалась. Присутствующий при этом председатель Строительной комиссии инженер З. Темирханов заявлял, что он признает ряд дефектов проекта, объясняя их спешностью работы, и уверял, что все они будут исправлены в окончательной проработке.

На этом этапе возник конфликт между Темирхановым и председателем Отдела благоустройства ГУКХ НКВД В.К. Сероцинским.

Видимо, оперативно разрешить конфликт не удалось, т.к. 15 декабря следующего года Председатель ЦИК ДАСС Самурский направил письмо Наркому внутренних дел А.Г. Белобородову с приложением записки Темирханова и просьбой вмешаться.

Пока шло разбирательство заказчика с контролирующим органом, 21 ноября 1926 г. в газете «Правда» появилась следующая заметка: «Русско-германское строительное акционерное общество «Русгерстрой» приступило к постройке Дома Советов в Махачкале по проекту архитектора академика Жолтовского. В основу проекта положен тип дворца Капрарола знаменитого итальянского архитектора Виньола». Интересно отметить, что дворец в Капрароле являлся одним из последних объектов, которые посетил Жолтовский, будучи в Италии. Дворец известен также, как Палаццо (или вилла) Фарнезе и

представляет собой укрепленную усадьбу периода ресессанса, расположенную в местечке Капрарола, в Лацио, в 50 км к северо-западу от Рима.

30 апреля 1926 г. архитектор совершил туда автомобильную поездку вместе с Вячеславом Ивановым и его супругой. Можно предположить, что полученное впечатление было достаточно сильным, чтобы отразиться в первом же проектном решении Жолтовского по возвращении в СССР.

В тоже время, нельзя не отметить в оформлении здания Дома советов влияния восточной архитектуры. Особенно яркое её отмечается на уровне фасадных поверхностей. Монументальные стены здания-крепости покрыты проемами самой разнообразной величины и конфигурации (в том числе ориентальной) – прямоугольные, стрельчатые, треугольные, круглые и др. Основная «восточная» тема разыграна преимущественно на главном фасаде. Остальные же фасады, особенно в осуществленном варианте, выглядят совершенно рационально (лишь ряд окон на уровне 3-го этажа ориентальной конфигурации), что создает стилистическое противоречие даже в пределах соседних фасадов

Сдвоенный осенне-зимний номер (№ 5–6) журнала «Современная архитектура» за 1926 г., в котором был опубликован проект Дома Советов М.Я. Гинзбурга, вышел почти одновременно с заметкой в «Правде». Во всяком случае, временная дистанция между публикациями не могла быть существенной. Это значит, что проект Гинзбурга публиковался в тот момент, когда проект Жолтовского уже был принят к исполнению. Несмотря на то, что официально по состоянию на 1 января 1927 г. ни окончательного проекта, ни технической сметы в НКВД представлено не было, вопрос о приглашении именно Жолтовского в качестве архитектора был решен в положительном смысле. Судя по сообщению в «Правде», работа над проектом велась Жолтовским начиная как минимум с ноября. В начале января она была завершена, поскольку представитель ДАССР при Президиуме ВЦИК РСФСР А. Е. Скачко в письме заместителю председателя

СНК РСФСР А.П. Смирнову от 5 января 1927 г. твердо заявлял: «Дагреспублика считает себя обязанной представить проект и сметы и в ближайшем будущем представит в НКВД пятый проект и смету».

1 февраля 1927 г. был заключен новый официальный договор между ЦИК ДАССР и «Русгерстроем» на постройку «Дома Советов». Главным в нем было определение строительных материалов и технологии: «Русгерстрой сооружает всю конструкцию «Дома Советов» с применением системы «Пауль Коссель и Ко в Бремене» согласно подробного проекта со всеми железобетонными перекрытиями и с устройством тела наружных стен и всех внутренних перегородок из теплого бетона»

8 февраля председатель Строительной комиссии Темирханов представил пять листов поэтажных планов в ГУКХ НКВД, где через три дня состоялось заседание Научно-строительного совета, на котором присутствовали В.Н. Семёнов (председатель), А. В. Щусев, Б. А. Коршунов, С. Е. Чернышёв, А. Ф. Лолейт, Н. Н. Лахтин, инженеры В. К. Сероцинский и В. Д. Ермоленко, представители «Русгерстроя», сам Темирханов и другие официальные лица. Выступая от имени заказчика, Темирханов обозначил основные моменты: во-первых, автором проекта является академик И.В. Жолтовский, во-вторых, проект вносится на утверждение от имени Дагреспублики, в-третьих, проект поддерживается республиканским инженером, в-четвертых, что никаких других проектов в замену представленного Дагреспубликой не разрабатывается.

После обсуждения некоторых деталей проекта (в частности, необходимости доработки освещения помещений, выходящих во внутренний двор, и расположения лестниц, с сохранением общей идеи и общих архитектурных достоинств совет пришел к следующему заключению: «Признать частью бетонную, частью железобетонную конструкцию здания замкнутой формы приемлемой. Считать, что железобетонные конструкции колонн и перекрытий, как общепринятые, подлежат рассмотрению, поверке и утверждению Республиканским инженером. Считать, что конструкция стен из теплого бетона, как впервые применяемая в СССР, должна быть предварительно проверена расчетами, каковые и должны быть представлены

Дагреспубликой до фактического исполнения работы. В расчетной части должна быть учтена опасность землетрясения. Одновременно должен быть представлен сравнительный подсчет стоимости этой конструкции и других для выяснения ее выгодности». На втором заседании совета, которое состоялось 15 февраля, присутствовал уже сам автор проекта Жолтовский. В конечном итоге необходимые изменения, видимо, были внесены и одобрены, т.к. 7 июня НКВД обратился в Центральный банк с ходатайством о выдаче на постройку необходимой ссуды.

Именно после этого чертежи здания были опубликованы в февральском (№ 2) номере журнала «Строительная промышленность» с уточнением, что проект выполнен Жолтовским при участии архитекторов В. Д. Кокорина, С. Н. Кожина и Г. П. Гольца.

29 мая 1927 г. Строительная комиссия была ликвидирована, а для ведения технического надзора за постройкой «Дома Советов» был организован правительственный надзор. На этом затянувшаяся на полтора года история проектирования Дома Советов, наконец, завершилась. Однако и на этапе строительства не обошлось без трудностей. По договору между ЦИК ДАССР и Центробанком постройка должна была быть закончена к 25 января 1928 г. Между тем,

по имеющимся данным, на 1 ноября 1927 г. были завершены только земляные работы, заложен фундамент и проведены некоторые подготовительные мероприятия - в общей сложности около 10–12% от всего объема запланированных работ. После этого строительство было приостановлено из-за разногласий между ЦИК ДАССР и «Русгерстроем» по поводу стоимости сметы и качества работ, поскольку в них были выявлены значительные дефекты. Но более важным препятствием к осуществлению постройки оказалось то, что месторасположение Дома Советов, как выяснилось, не было утверждено НКВД.

Такая заминка, сопровождавшаяся претензиями со стороны НКВД, очевидно, была вызвана кадровой перетряской в этом ведомстве. Нарком внутренних дел А. Г. Белобородов (1891–1938), назначенный на эту должность в 1923 г., уже в ноябре 1927 г. был исключен из ВКП(б), уволен из НКВД и выслан из Москвы как участник «левой» оппозиции, поддержавший во внутрипартийной борьбе Л. Д. Троцкого. Несмотря на ритуальное «покаяние» и разрыв с троцкизмом, Белобородов был арестован в 1936 г. и спустя два года расстрелян на полигоне «Коммунарка». О В. К. Сероцинском, служившем с 1924 года председателем отдела Благоустройства НКВД, после 1929-го информации найти не удалось. Нельзя исключать, что его карьера пошла под откос после отстранения наркома Белобородова. Вообще судьбы многих причастных к строительной эпопее в Махачкале сложились драматически. Председатель Дагестанского ЦИК Н. П. Самурский (1891–1938), состоявший в этой должности с 1921 по 1928 г., впоследствии сам принял активное участие в коллективизации и «Большом терроре» на Кавказе (как 1-й секретарь Дагестанского областного комитета ВКП(б) входил в состав особой тройки НКВД). Это, впрочем, не избавило его от трагического конца: летом 1937 г. Самурский был арестован и расстрелян. Главный инженер Дагестанской АССР З. Темирханов, по воспоминаниям правнука, был репрессирован уже в 1927 г.

По некоторым данным Строительство Дома Советов было закончено в 1929 г. Однако известно, что официально Комитет по руководству постройкой «Дома Советов» был упразднен только в ноябре 1932 г., с формулировкой «в связи с окончанием работы».

Исходя из выше изложенного складывается следующая хронология событий по проектированию и строительству «Дома Советов» Дагестанской АССР в Махачкале.

Впервые вопрос о строительстве здания для республиканского правительства встал осенью 1925 г., тогда же был создан Комитет по постройке. К весне 1926 г. были созданы четыре варианта проекта, признанные ГУКХ НКВД РСФСР, контролировавшим постройку, одинаково неудачными. Пятый проект, разработанный В.В. Воейковым к лету 1926 г., в отличие от предыдущих,

прошел стадию обсуждения, но был раскритикован и отправлен на доработку. Осенью того же года ЦИК ДАССР представил в ГУКХ НКВД еще один (шестой по счету, но второй из обсуждавшихся) проект, об авторстве которого в документах ничего не говорится. Можно лишь гадать, не был ли этот проект той самой работой М. Я. Гинзбурга, которую опубликовал в конце 1926 г. журнал «Современная архитектура». Так или иначе, и это проектное предложение было отклонено ГУКХ НКВД как «незаконченное, носящее эскизный характер». Одновременно с этим свой вариант проекта делает И. В. Жолтовский (вернее, руководимая им группа), о чем уже в ноябре известно партийной прессе, хотя процедуру утверждения проект Жолтовского (третий из обсуждавшихся, а суммарно седьмой) прошел лишь в феврале 1927 г. Очевидно, речь идет также об эскизном проекте, детальной разработкой которого, равно как и производством строительных работ (затянувшихся до 1932 г.) в дальнейшем занялось общество «Русгерстрой».

Вопрос о конкурсе, в котором могли состязаться Жолтовский и Гинзбург, остается по-прежнему открытым. Правда, можно с уверенностью сказать, что никакого открытого конкурса не было, имела место лишь заочная борьба за благосклонность экспертов, заседавших на совещании в ГУКХ НКВД. Причина появления Жолтовского в качестве автора проекта для Махачкалы по-настоящему загадочна-в отличие от Гинзбурга, который совместно с А.З. Гринбергом проектировал конструктивистский комплекс Республиканской больницы, осуществленный в столице ДАССР в 1926 — конце 1930-х гг.

Характеристика планировки данного архитектурного объекта:

Основная идея композиции «Дома Советов» - как центрального здания будущего города, должна быть статичной, а потому прием замкнутой геометрической фигуры плана является наиболее соответствующей формой для монументального и доминирующего над городом «Дома Советов». Кроме архитектонических условий, замкнутая форма многоэтажного плана здания является наиболее экономичным приемом, как по стоимости самого сооружения, так и будущих его эксплуатационных расходов; образуемый замкнутый формой плана двор, в условиях приморского гористого берега с ветрами необычайной силы, является и наиболее целесообразным и характерным для юга приемом, защищающим посетителей от солнечных лучей и дождя. Замкнутая форма плана является в то же время наиболее рациональной для данной местности, подвергающейся колебаниям почвы.

Принятая форма плана в виде пятиугольника в архитектурном отношении является формой предпочтительной перед другими геометрическими фигурами: квадратом, кругом, шести- и восьмиугольником. Пятигранник, по своим

фасадам, дает большее количество видовых плоскостей, по сравнению с квадратом и прямоугольником, и с более заостренными углами, чем у других многогранников.

Пятигранная форма плана перебивается двумя выступающими частями - Залом Съезда с главным входом, расположенными по одной из граней с ориентацией их, по заданию, на море, и выступом башни на восточном углу пятигранника; кроме того, имеются выступающие части на высоту цокольного этажа и по остальным углам пятигранника.

«Дом Советов» запроектирован в 4 этажа с частичным расположением помещений в цокольном этаже. Площадь застройки пятиугольника, без выступающих частей, равна 3436,6 кв. м, а с выступами (Зала (Л. 155 об.) Съездов и башни) = 3777,25 кв. м. Наружная грань пятиугольника = 58,0 м (при радиусе описанного круга = 49,34 м), внутренняя грань = 36,93 м (при радиусе описанного круга = 25,42 м), при ширине корпуса = 14,5 м; при высоте Дома в основной части пятиугольника = 17,40 м от уровня пола 1-го этажа. Башня запроектирована квадратной формы со стороною = 8,8 м и высотою от уровня 1-го этажа = 28,30 м без парапета; верхняя часть башни, возвышающаяся над зданием на высоту 12 метров, предназначена под устройство баков для водоснабжения. Зал Съездов значительно выступает, как указано, из грани пятиугольника и возвышается над зданием на высоту 4,15 м, причем высота всей выступающей части равна 25,85 от уровня пола подвала, а от уровня пола 1-го этажа = 21,55 м.

Всё здание имеет плоское перекрытие (без чердаков), предназначенное для использования публики, за исключением перекрытий, башни и Зала Съездов. Со стороны озера, с двух сторон пятигранника, расположены два въезда, с лицевой стороны имеющие высоту 2-х этажей, при ширине проездов = 4,64 м; с половину корпуса въезды уменьшаются до высоты 1-го этажа, при ширине = 3,74 м. Эти въезды являются основными входными частями вовнутрь здания для посетителей и сотрудников «Дома Советов».

Внутри здания, как отмечено, запроектирован обширный круглой формы двор с радиусом = 21,4 м до центра столбов. Галереи вокруг двора запроектированы на высоту трех этажей, с выходами на галереи 1-го и 3-го этажей. Из четвертого этажа имеются выходы на террасу, перекрывающую галереи. Наименьшая глубина галереи = 4,5 м. Кроме отмеченного выше значения галерей вместе с террасою, их перекрывающею, они имеют также большое служебное значение - для всех этажей, кроме второго, как переходы для сообщения между учреждениями и ходы в последние, а равно и ожидальни для посетителей.

Для сообщения между этажами запроектированы две главные, богатые по формам, лестницы, цилиндрической формы, радиусом = 5,5 м и шириною ходовой части маршей 3,4 м с четырьмя площадками для каждого этажа. Поддерживающими частями для ступеней и площадок служат аркады, идущие по винтовой линии; лестницы спускаются до уровня цокольного этажа с уменьшением последнего марша до 1,6 м. Для служебного, преимущественно внутреннего сообщения, между этажами запроектированы, той же цилиндрической формы, три лестницы в угловых частях внутреннего пятигранника; радиус лестниц — 5,0 м и ширина маршей — 3,0 м. Для обслуживания преимущественно посетителей и сообщения между галереями и террасой намечены две, прямоугольной формы, лестницы, открытые со стороны галерей, с шириной маршей - 1,10 м. Лестницы опускаются до цокольного этажа и служат также для сообщения с террасами здания. При Зале Съездов имеются две дополнительные лестницы, полукруглой формы, с радиусом - 2,5 м, но спускающиеся сверху до уровня 2-го этажа. Главная входная наружная лестница со стороны моря запроектирована в виде бесповоротного марша шириною 3,0 м с двумя промежуточными площадками.

Общая площадь требуемых программою помещений запроектирована, согласно заданию, с незначительными отклонениями в ту или иную сторону от данных норм. При расположении учреждений по этажам принято во внимание, что наиболее посещаемые учреждения были бы расположены в нижних этажах: так в I этаже размещены: - первые части Наркомфина, Наркомзема и Нарковнудела, кроме того, Наркомсобес, Наркомздрав, Наркомтруд и вестибюль Зала Съездов с привходными помещениями. II этаж - вторые части Наркомфина и Наркомзема и Наркомвнудела, а также СНК и ЦИК. III этаж - третьи части Наркомфина и Наркомзема, а также Компартии с комсомолом, Дагплан, Наркомюст, Дорожное Управление и Зал Съездов с кулуарами. IV этаж - Статистическое Управление, НРКИ, Наркомторг, СНХоз, Наркомпрос, Управление Главного инженера и хоры при Зале Съездов. В цокольном этаже - Центральное Архивное Управление, помещение связи, Амбулатория, столовая со службами, Котельная и в другой части этажа - две квартиры.

В среднем площадь служебных помещений поэтажно определилась около 1780 кв. м, не считая площадей помещений центральной части здания.

Расположение служебных помещений выполнено по системе операционных зал, объединяющих в одном помещении работу нескольких отделов. Эта система имеет следующие преимущества перед коридорною системой с рядом отдельных комнат: а) сокращает сеть внутренних темных коридоров при двухстороннем расположении помещений; б) уменьшает площадь, отводимую для посетителей; в) сокращает число перегородок; г) образует, вместо большого

количества небольших площадей, ряд большой величины залов, более импонирующих своим видом, соответствующих Высокому Учреждению и отвечающих общему масштабу здания. Все операционные залы для трех нижних этажей преимущественно расположены

по внешней стороне пятиугольника, как лучше освещаемой; с внутренней же стороны, особенно во 2-м и 3-м этажах, расположены преимущественно подсобные помещения, как вестибюль, уборные, помещения кладовых, сторожей.

Высота внутри служебных помещений по этажам вместе с перекрытием принята: для 1-го - 3,90 м; 2-го - 4,20 м; 3-го - 4,20 м; 4-го - 4,0 м; цокольный этаж имеет 3,0 м и в части Центрального Архива и Котельной - 4,3 м.

Главная центральная часть здания состоит из помещений входа и вестибюля, высотою в два этажа, для Зала Съездов; входов с раздевальней для ЦИК и СНК с рядом, служебного назначения, помещений при них; Зала Съездов с кулуарами и другими при нем помещениями. Зал Съездов запроектирован аудиторного типа с высотою 12,00 м и высотою в наиболее возвышенных местах 4,80 м, причем под последними помещение использовано под часть кулуаров. В теплое время года кулуарами при Зале могут служить галереи двора, количество мест в Зале наметилось в числе 743, а хора намечено 125 мест. Объем здания с подвалом определился 77242,57 куб. м. Объем галереи — 10476,40 куб. м. Стоимость сооружения по смете выразилась в сумме 1 800 000 рублей ориентировочно.

Сооружаемое здание распадается на две различные по основной идее конструкции части: 1) вестибюльная (фасадная) часть здания, примыкающая к большим лестничным клеткам и отделенная от них температурными швами, представляет совершенно самостоятельный элемент здания, состоящий из рамных конструкций с междурамным заполнением из теплого и легкого бетона. В одинаковых условиях с вестибюльной частью здания находится и водонапорная башня. 2) Остальная часть сооружения, разбитая температурными швами на ряд сопряженных между собою элементов, выполняется по принципу монолитного сооружения, состоящего из нижеследующих конструктивных частей:

а) из фундаментных подушек — сечения, потребного по статистическому подсчету-под наружные и внутренние стены, сделанных из бетона с гравием и щебнем;

б) из несущих внешних стен, толщиной в четвертом этаже в 40 см, а третьем- 45 см, во втором-50 см, первом-55 см и цокольном-60 см, выполняемых монолитными из патентованного фирмой «Пауль Кессель» (Бремен, Германия) легкого и теплого бетона-способами, принятыми для этой системы;

в) из таких же стен для лестничных клеток;

г) из перекрывающих оконные и дверные отверстия железобетонных перемычек, связанных со стенами и перекрытиями, а также между собою,- выполняемых из бетона с щебнем и гравием и заливаемых снаружи теплым бетоном;

д) из замкнутых периметральных связей (из круглого железа в бетоне со щебнем и гравием) в теле наружных стен, проходящих на уровне оконных перемычек каждого этажа и связывающих поэтажно перемычки в один прогон, сопряженный с плитой и балками перекрытий;

е) из ребристых железобетонных перекрытий со средними колоннами, причем перекрытия связаны со стенами, на которые они опираются вышеуказанными периметральными связями, сделанными из бетона со щебнем и гравием, за исключением верхнего перекрытия, выполняемого из пемзового бетона состава 1:2:4, где гравий замешан отборным пемзовым щебнем;

ж) из внутренних переборок, выполняемых из того же состава и одновременно

с наружными стенами, связанными с ними и представляющими общее монолитное целое;

з) из верхнего, указанного выше, перекрытия под плоскую кровлю, состоящую из рубероида с засыпкой песком и гравием в частях, не предназначенных для пребывания людей, и крытой асфальтом там, где возможно наличие толпы, на которую и рассчитываются соответствующие перекрытия; дополнительной изоляционно-термической прослойкой между собственно кровлей и пемзовыми верхними перекрытиями в обоих случаях служит слой теплого бетона, расположенный сверху потолочного перекрытия;

и) из каркасно-бетонных лестниц на косоурах и колоннах;

к) из проложенного на уровне цоколя черезито-цементного изоляционного слоя, не нарушающего монолитности всей конструкции. Легкий и теплый бетон, применяемый фирмой Кессель на Западе и предназначенный для выполнения означенного сооружения, состоит из смеси цемента, пемзовой мелочи и пемзового щебня, гранулированных доменных шлаков, местного туфа и смеси песка с гравием или щебнем. Из рассмотрения этого состава видно, что характерными особенностями данного типа легкого и теплого бетона, по сравнению с обычно применяемыми теплыми бетонами,- является введение в его состав пемзовой мелочи, пемзового щебня и гранулированных шлаков, чем достигается, с одной стороны, значительное повышение теплоизоляционных свойств его и не увеличивается вес против обычного шлакового бетона, несмотря на введение песка и гравия. Эти последние, в свою очередь, значи-

тельно увеличивают прочность бетона, которая, вдобавок, несколько еще увеличивается благодаря тому, что измельченные частицы гранулированных шлаков и пемзовой мелочи действуют как гидравлические добавки к цементу.

Основными свойствами этого типа легкого и теплого бетона, таким образом, являются:

- небольшой объемный вес - около 1400 кг/метр куб.;

- большее содержание замкнутых воздушных вкраплений, воздух из которых

не вытесняется цементом даже и тогда, когда конгломерат утрамбовывается;

- широкая пористость бетона (воздушные вкрапления не являются капитальными), делающая невозможным поднятие сырости вверх и вглубь силой волосности, как это имеет место в обычных стенах;

- быстрая просыхаемость бетона;

- хорошая проветриваемость;

- полном соответствии с вышеуказанными качествами весьма малый удельный коэффициент теплопроводности, равный по немецким опытным данным от 0,18 до 0,24;

- значительная механическая прочность (пробные кубики, по отзывам немецких лабораторий, дают для 42-дневного бетона от 127 кг/куб. см).

Газета «Красный Дагестан» 8 июля 1927 года писала: «Постройка Дома Советов, которая по размерам своим равна почти 1/5 всех построек в Махачкале, имеет чрезвычайно большое значение в деле политического и культурного развития. Дом Советов в Махачкале является первым камнем социалистического города…».

Строительство Дома Советов было завершено, однако правительство сюда так и не перешло. Выстроенное здание, однако, оказалось невостребованным по своему прямому назначению. Возможно, произошло это по причине отдаленности – его построили в нескольких километрах от существующего на то время центра Махачкалы, предполагая, что город будет развиваться в этом направлении. Однако город стал развиваться в противоположном направлении от оказавшегося на пустыре здания.

Постановлением Дагсовнаркома это уникальное и по нынешним меркам сооружение было передано в ведение Наркомата просвещения. Уже в ноябре 1930 года здесь разместились совпартшкола, учкомбинат, батрацко-бедняцкие курсы, земельно-мелиоративный техникум и рабфак. Еще через год сюда были переведены только что созданные медицинский и педагогический институты. А само здание стали именовать «Дом кадров».

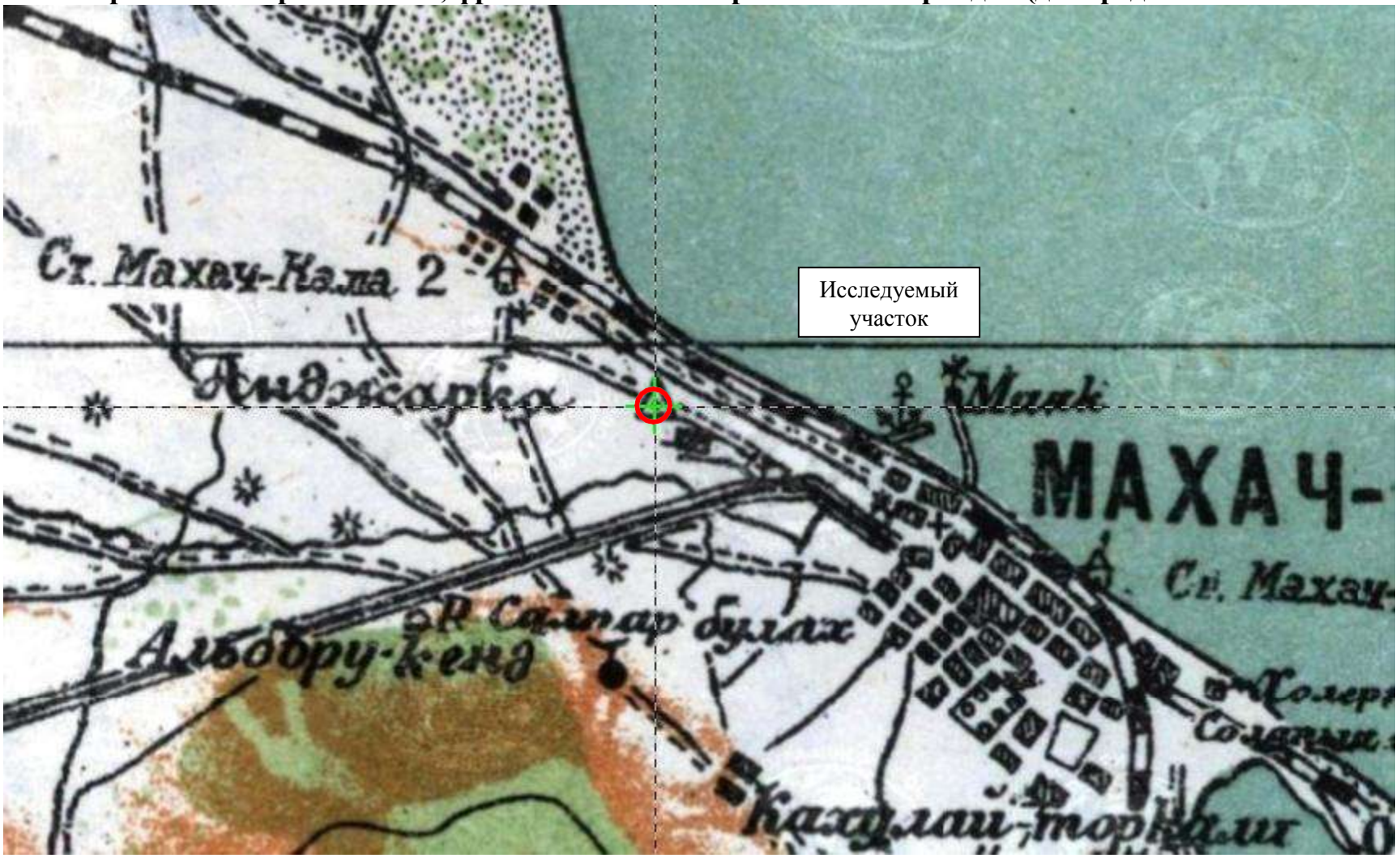
В 30-е годы прошлого век в здании разместился плодово-виноградный институт, а с 1934 г. переименованный в Дагестанский сельскохозяйственный институт (В настоящее время «Дагестанский аграрный университета имени М.М. Джамбулатова»).

В соответствии с постановлением Совета Министров Дагестанской АССР от 15.08.1975 г. №289 «О памятниках культуры, находящихся на территории Дагестанской АССР, подлежащих государственной охране» здание Дагестанского сельскохозяйственого института принято на государственную охрану в качестве памятника архитектуры с наименованием «Здание Сельхозинститута – первое в СССР здание из «теплого бетона». Арх.Жолковский».

.

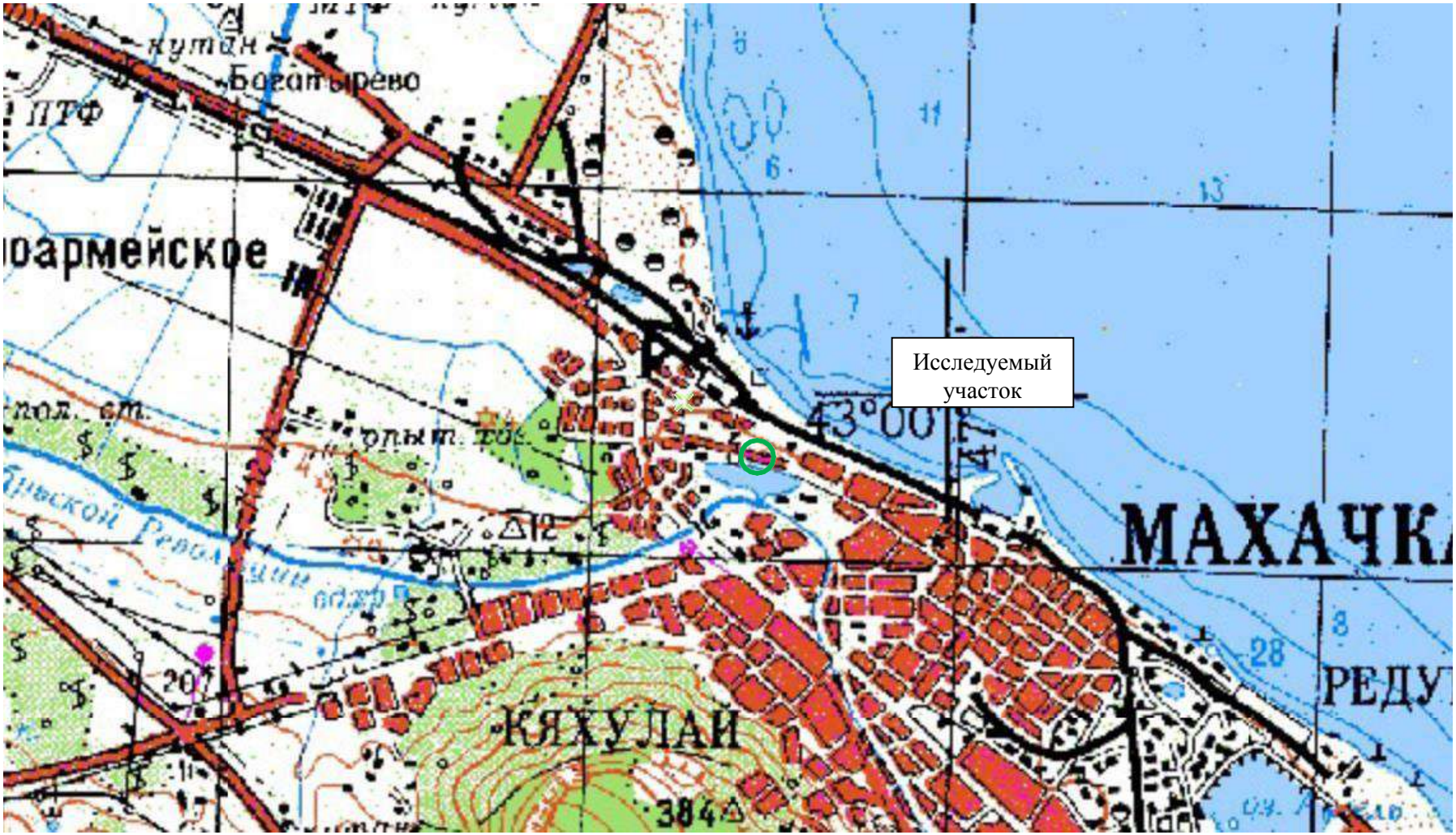
ПРИЛОЖЕНИЕ:

Копии исторических карт и планов, фрагментов планов различных периодов (до середины XX века и позже)



Фрагмент карты «Военно-топографическая пятиверстная карта Кавказского края 1926 года», 1926 г.
Это место: сайт. URL: http://www.etomesto.ru/map-atlas_5-verst-kavkaz. URL: (дата обращения: 10.10.21 г.)

Фрагмент карты «Карта РККА юга России, 2 км». 1941 г.
Это место: сайт. URL: http://www.etomesto.ru/map-rkka_ug/. URL: (дата обращения: 10.10.21 г.)



Фрагмент карты «K-38 карты СССР. Тбилиси, Ереван, Грозный, Нальчик». 1985 г.
Это место: сайт. URL: http://www.etomesto.ru/map-genshtab_k-38/. URL: (дата обращения: 10.10.21 г.)

Фрагмент карты города Махачкалы. 1998 г.
Это место: сайт. URL: http://retromap.ru/m/#1419983_z16_42.978114,47.516298. URL: (дата обращения: 10.10.21 г.)

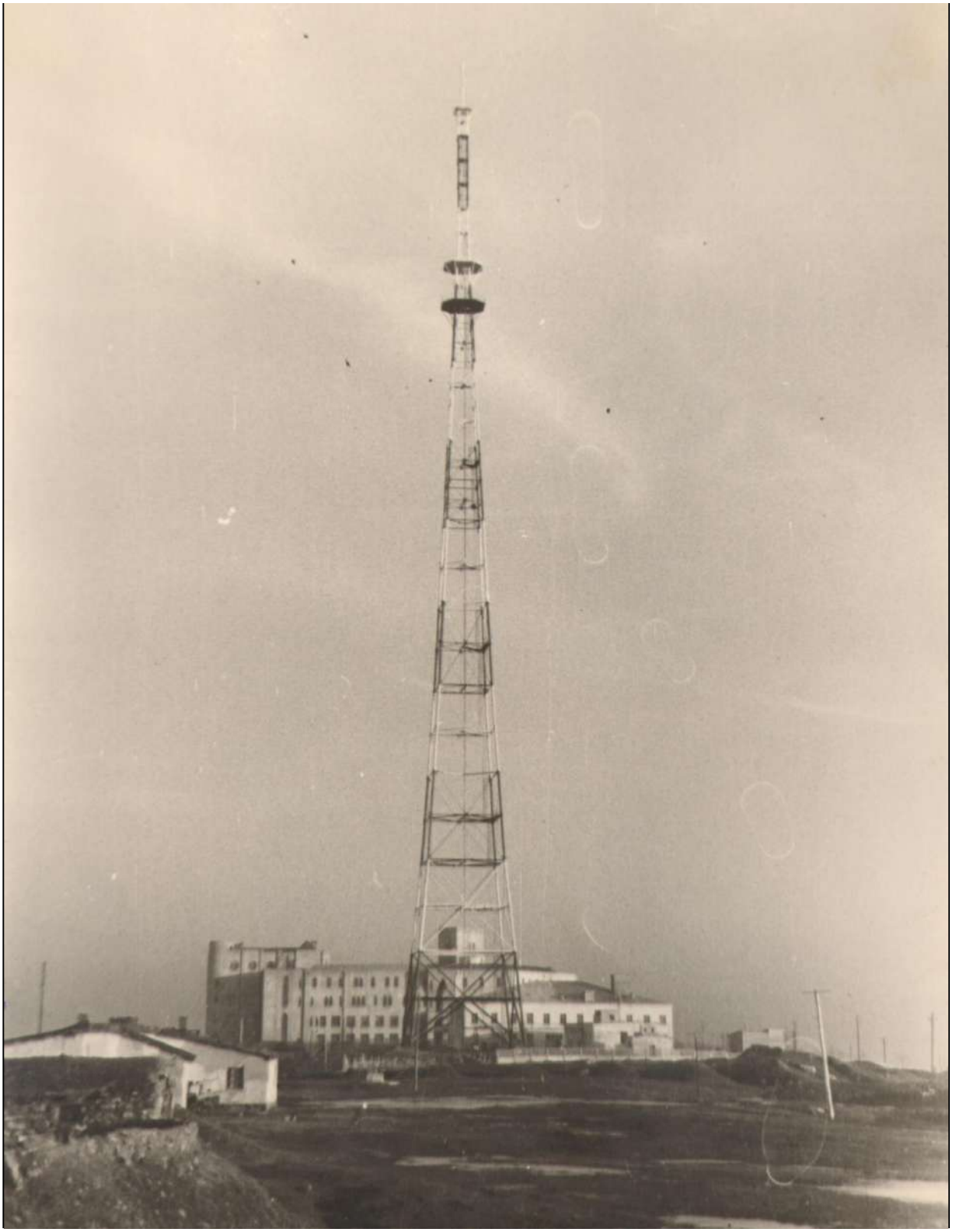
Копии чертежей, иконографические и иллюстративные материалы, включающие фотокопии или копии письменных, графических и изобразительных материалов, архивных фотографий

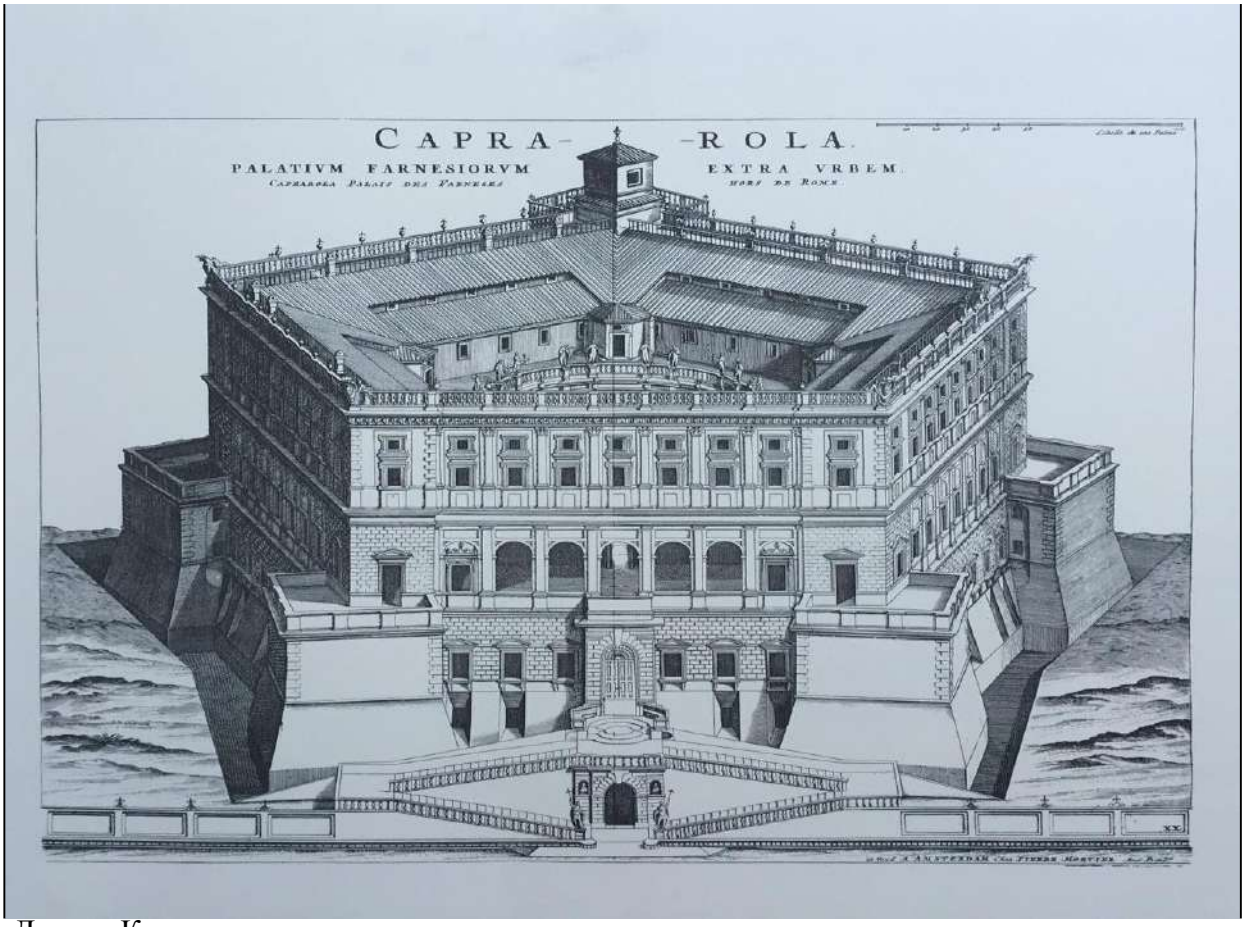
Дом Советов в г. Махачкале. Архитектор И. В. Жолтовский. 1925–1932. Двор. Фотография Е. А. Денисюка, 2017 г. // О.С. Шурыгина Дом Советов в Махачкале (1925–1932). К истории постройки.

Общий вид здания. Аэрофотосъемка. Последняя треть XX в. (Дагестанский государственный аграрный университет имени М.М. Джамбулатова)

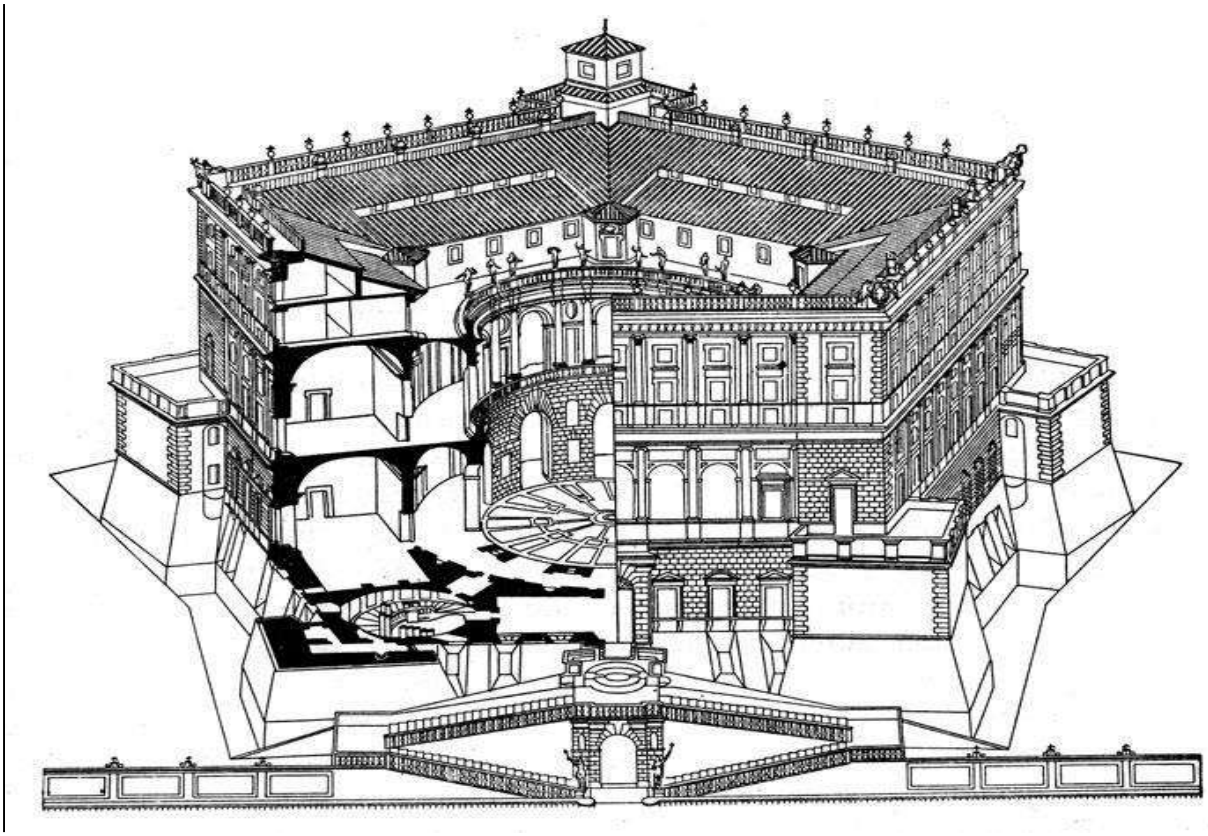
Вид со стороны Вузовского озера. 1940-е гг.

Вид со стороны Вузовского озера. 1940-е гг.





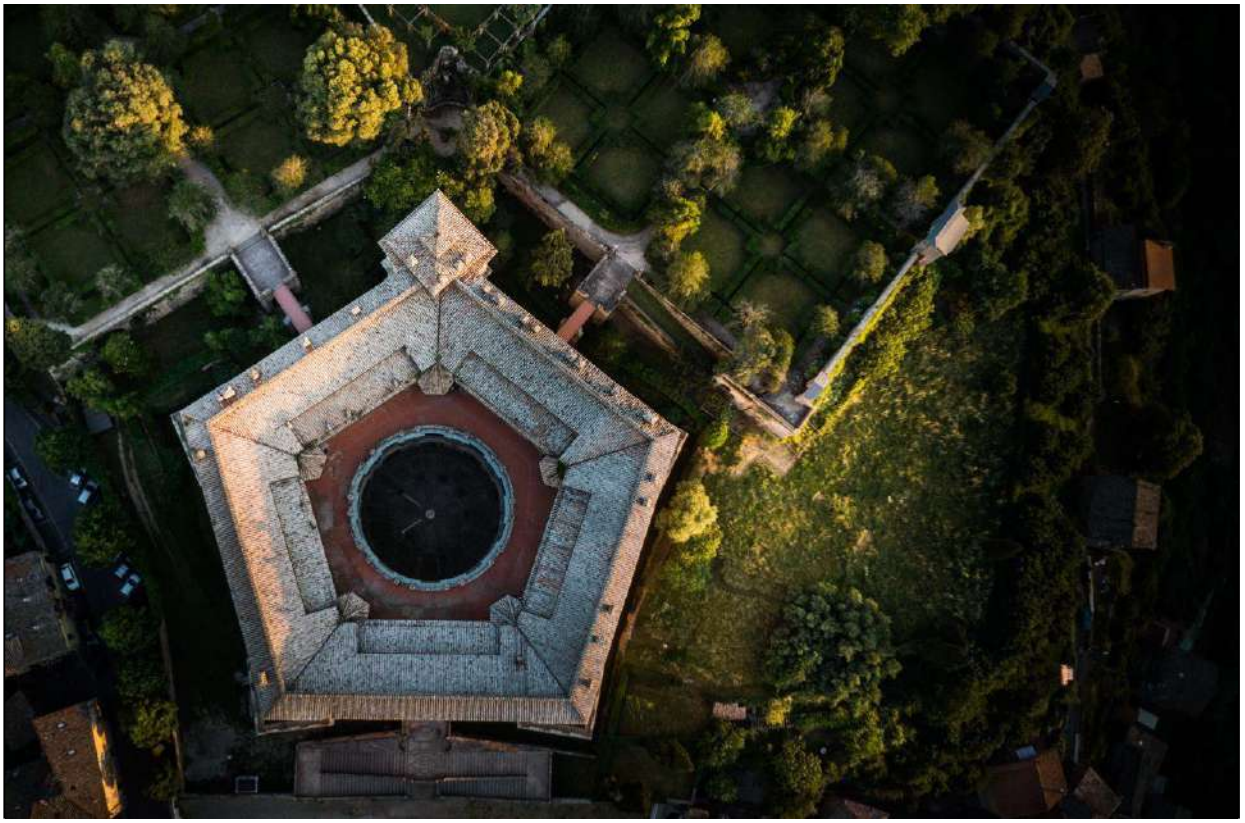
Дворец Капрарола.



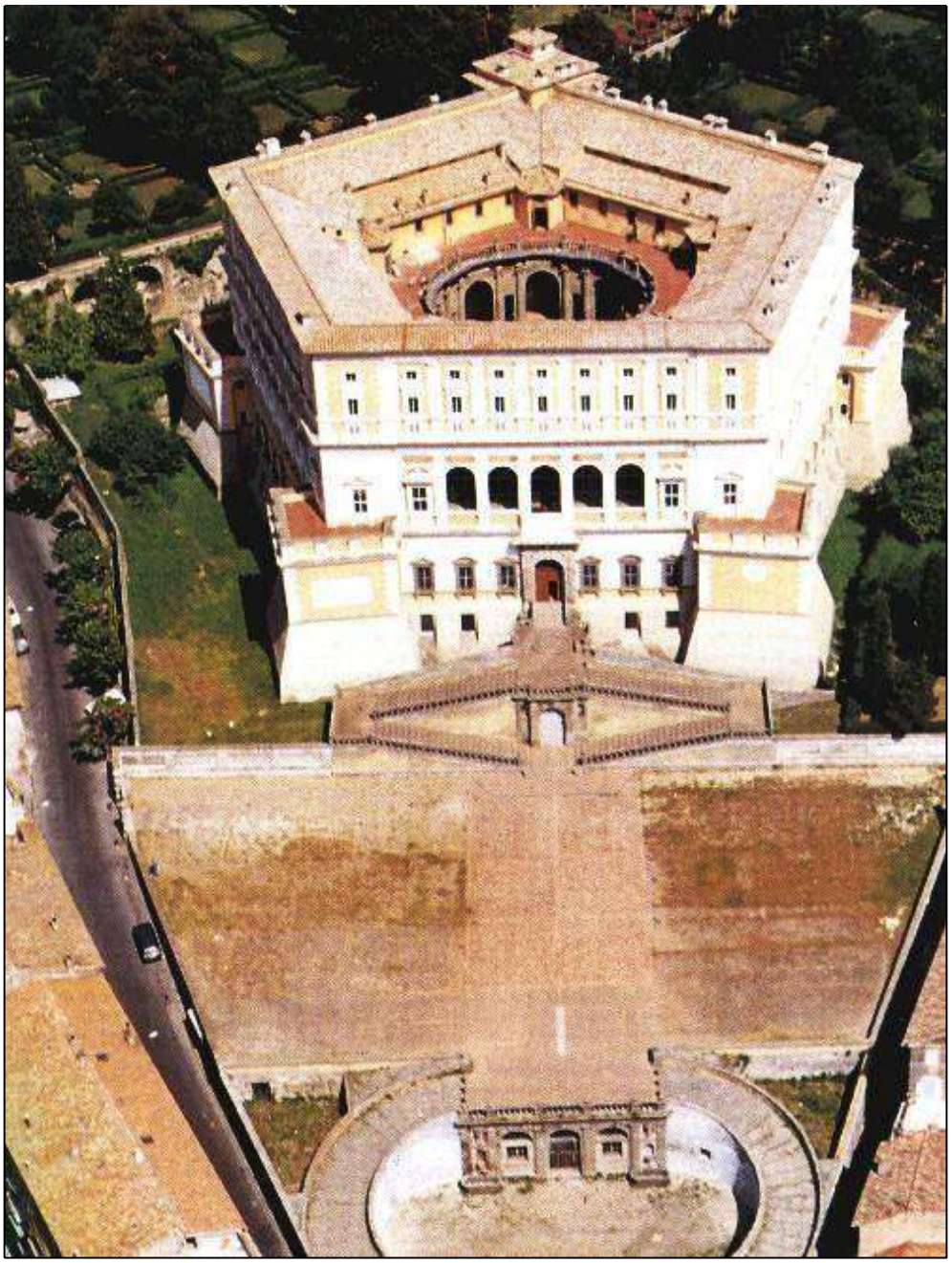
Дворец Капрарола.

Дворец Капрарола.

Дворец Капрарола.

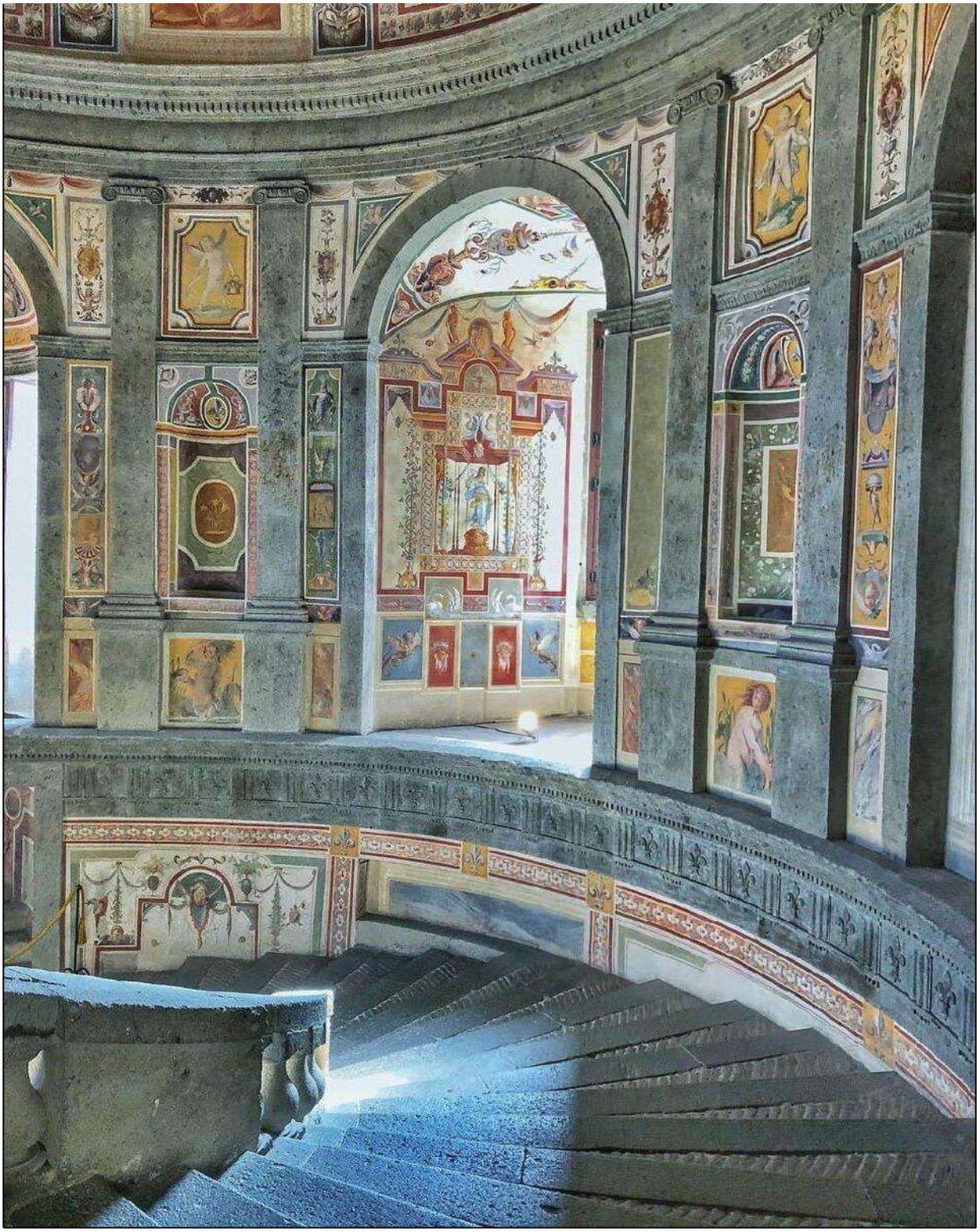


Дворец Капрарола.



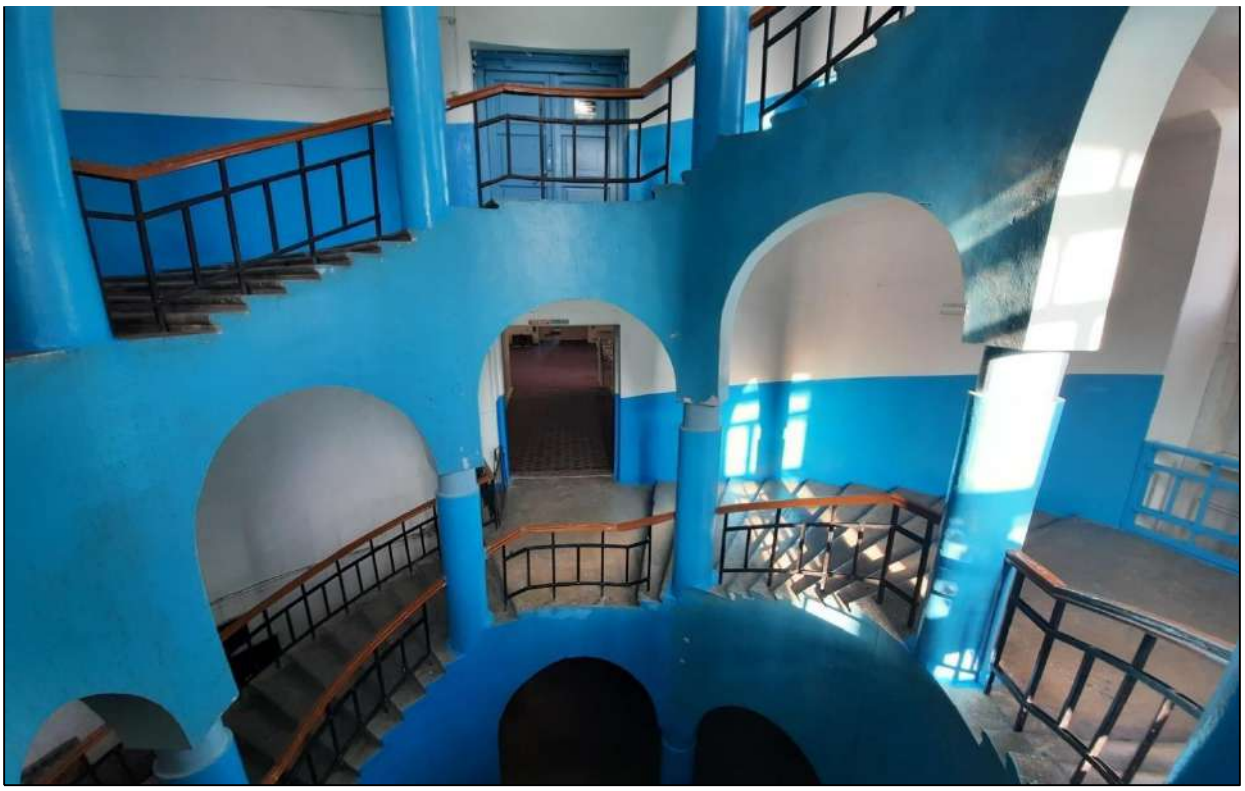
Дворец Капрарола.

Дворец Капрарола.



Дворец Капрарола.

Здание Дагестанского аграрного университета. Лестница и ступени, имеющие значительноесходство с лестницей и ступенями дворца Капрарола.



Здание Дагестанского аграрного университета. Лестница и ступени, имеющие значительноесходство с лестницей и ступенями дворца Капрарола.

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

1. Архив ГБУ «Республиканский центр охраны памятников истории, культуры и архитектуры»;
2. Архив ГБУ «Национальный Музей Республики Дагестан им. А. Тахо-Годи»;
3. А.Г. Токарев «К вопросу о формальной системе Дома советов архитектора И.В. Жолтовского в Махачкале». Вестник Томского государствен ного архитектурно-строительного университета. 2019 г., Т.21, №2;
4. Хан-Магомедов С.О. Архитектура советского авангарда: https://alyoshin.ru/Files/publika/khan_archi/khan_archi_2_083.html
5. Газета Махачкалинские известия «Дом советов». 2012 г.: https://midag.ru/2006/12/18/dom_sovetov/
6. АИС ЕГРОКН.
7. Паспорт объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута – первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский»;
8. Интернет ресурсы. Режим доступа:

– http://www.retromap.ru;

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

На момент постройки изучаемого объекта застройка на окружающей территории практически отсутствовала. Здание строилось в пригороде, на свободном от застройки земельном участке. Вся окружающая его застройка сформировалась после окончания его строительства. В то же время объект не стал ядром формирования новой планировочной структуры. Новая застройка сформировалась вокруг его земельного участка, с учётом его конфигурации, но доминантой объект по сути не стал. Произошло его встраивание в окружающую застройку. Возникшая вокруг объекта застройка не подавила восприятие объекта.

Историко-архитектурные исследования застройки, находящейся в непосредственной близости от объекта исследования, определены границами проектирования зон охраны, обуславливающимися улицами Магомеда Гаджиева, Джамбулатова и Журавлева. Она включает в себя исследуемый объект культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута – первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», Дата не определена (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180), по видовой принадлежности – памятник градостроительства и архитектуры.

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.

В непосредственной близости (не более 250 м) от границ проектирования зон охраны Объекты культурного наследия отсутствуют.

Аннотированный иллюстрированный список объектов культурного наследия

№	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												
1	«Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко»	Постановление Совета Министров Дагестанской АССР от 15 августа 1975 года № 289	Республика Дагестан, г.Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180	Р	П	ПГиА	Дата не определена	Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 1411.17 г. № 133	Отсутствуют	Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие)	Отсутствуют	0517109212900005
	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

2.2.1 Сведения об объектах археологического наследия

В границах проектирования зон охраны объекты археологического наследия отсутствуют.

2.2.2 Сведения о выявленных объектах культурного наследия

В границах проектирования зон охраны выявленные объекты культурного наследия отсутствуют.

2.2.3 Сведения об объектах обладающих признаками объектов культурного наследия

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

2.2.4 Сведения об исторически ценных градоформирующих объектах.

Историко-градостроительная среда, в границе проектирования зон охраны, содержит несколько исторически ценных градоформирующих объектов: по улице М.Гаджиева № 178, № 176 - Аграрно-экономический техникум имени М.Ш. Абуева, № 174 - Гимназия № 33.

Данные здания формируют линию застройки улицы М.Гаджиева находясь с юго-востока от Объекта исследования.

К исторически ценным градоформирующим объектам, попадающим в границы историко-архитектурных исследований (границе проектирования зон охраны), относятся следующие постройки:

Т.ф. 2.1 Исторически ценный градоформирующий объект.
Жилой дом (г. Махачкала, ул. М.Гаджиева, д. 178). Вид с юга.

Т.ф. 2.2 Исторически ценный градоформирующий объект.
Жилой дом (г. Махачкала, ул. М.Гаджиева, д. 176).
Аграрно-экономический техникум имени М.Ш. Абуева Вид с ул. М. Гаджиева, с юга.

Т.ф. 2.3 Исторически ценный градоформирующий объект.
Религиозное сооружение (г. Махачкала, ул. М.Гаджиева, д. 174).
Гимназия № 33. Вид с ул. М.Гаджиева, с юга.

2.2.5 Сведения о диссонирующих объектах, прочих объектах.

В границах проектирования зон охраны, объекты, диссонирующие по отношению к историко-градостроительной среде, отсутствуют.

2.2.6 Сведения об установленных границ территорий объектов культурного наследия

В границах проектирования зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко» Дата не определена (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180) находится граница территории Объекта исследования, утвержденная Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14 ноября 2017 г. №133.

Границы территории объекта культурного наследия проходят:

- северная граница от поворотной точки 1, расположенной у северо-западного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута – первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский», до поворотной точки 2, расположенной у северо-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута – первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский», проходит в северо-восточном направлении параллельно фасаду здания на расстоянии 78 м от поворотной точки 1 до поворотной точки 2.

- восточная граница от поворотной точки 2, расположенной у северо-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута – первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский», до поворотной точки 3, расположенной у юго-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута – первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский», проходит в юго-восточном направлении параллельно фасаду здания на расстоянии 131,62 м от поворотной точки 2 до поворотной точки 3.

- южная граница от поворотной точки 3, расположенной у юго-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута – первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский», до пово-

ротной точки 4, расположенной у юго-западного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута – первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский», на расстоянии 130,12 м от поворотной точки 3, проходит в юго-западном направлении параллельно фасаду здания.

- западная граница от поворотной точки 4, до поворотной точки 1, расположенной на расстоянии 130,98 м от поворотной точки 4, проходит в северо-западном направлении параллельно фасаду здания объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута – первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский»,. Западная граница замыкает контур.

Графическая часть: историко-культурный (историко-архитектурный) опорный план

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 претерпела множественные изменения, т.к. На момент постройки объект располагался отдельно от остальной застройки, практически в чистом поле. Вся окружающая застройка сформировалась после постройки объекта. Отделённый от окружающей застройки свободными от застройки пространствами, объект сохранил своё самостоятельное значение.

Вдоль линии застройки улицы Магомеда Гаджиева территория объекта ограничена металлическим решётчатым забором, ограничивающим доступ на территорию, примыкающую к объекту.

С востока и запада к территории, окружающей объект примыкает городская застройка, возникшая позже его строительства. Данная застройка в настоящий момент не оказывает негативного воздействия на восприятие объекта.

К северу от объекта, между ним и берегом Каспийского моря расположена застройка по улице Орджоникидзе, практически не просматриваемая со стороны улицы Магомеда Гаджиева (основного видового направления).

На противоположной стороне улицы Магомеда Гаджиева расположено озеро Вузовское, служащее основным источником пресной питьевой воды для города Махачкала.

В силу исторического развития застройки примыкающей к объекту территории опорной застройки на прилегающей к объекту территории не возникло. Ценных объектов историко-градостроительной среды не выявлено.

Таким образом, можно говорить о низкой степени сохранности исторически сложившейся планировочной структуры исследуемого участка.

В целом, планировочная структура – направления улиц, границы кварталов на исследуемой территории претерпели значительные изменения с момента постройки объекта. .

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 градостроительных регламентов.

Ландшафтно-визуальным определены видовые зоны и зоны наилучшего визуального восприятия объекта культурного наследия – «Успенский собор», XX в. (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Транспортная, д. 8). Данные исследования выполнены для получения исчерпывающих данных о характере видового раскрытия Объекта исследования и об его роли в облике исторической территории города Махачкалы, композиционно-видовом влиянии на прилегающие территории.

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

Исследуемый объект культурного наследия расположен на улице Магомеда Гаджиева в городе Махачкале. Объект расположены с отступом от линии застройки улицы, окружён свободным пространством. Парадным фасадом объект обращён к улице Магомеда Гаджиева. Фасады, обращённые в противоположную сторону, выглядят заметно беднее. Направление с юга на север (со стороны улицы Магомеда Гаджиева) является основным видовым. Вокруг объекта — обильная растительность (деревья и кустарники), частично скрывающая объект со стороны наиболее характерных видовых направлений.

Вдоль линии застройки улицы Магомеда Гаджиева территория объекта ограничена металлическим решётчатым забором, ограничивающим доступ на территорию, примыкающую к объекту.

С востока и запада к территории, окружающей объект примыкает городская застройка, возникшая позже его строительства. Данная застройка в настоящий момент не оказывает негативного воздействия на восприятие объекта.

К северу от объекта, между ним и берегом Каспийского моря расположена застройка по улице Орджоникидзе, практически не просматриваемая со стороны улицы Магомеда Гаджиева (основного видового направления).

На противоположной стороне улицы Магомеда Гаджиева расположено озеро Вузовское, служащее основным источником пресной питьевой воды для города Махачкала. Изучение картографических материалов позволило авторам сделать предположение, что объект должен раскрываться и со стороны озера, как с северного, так и южного его берегов. Такие водоёмы являются местом отдыха горожан, соответственно виды с берега на объект являются основными бассейнами видимости и изобилуют характерными видовыми точками. Обычно в таких случаях берег водоёма требуется защитить от возникновения диссонирующей застройки путём установления охранной зоны или зоны охраняемого природного ландшафта (в зависимости от степени техногенного вмешательство в планировку склона). Однако, знакомство с объектом и его окружением на месте показало, что доступ на берег озера Вузовское ограничен по режимным соображениям, в качестве места отдыха не используется. С юга к берегу вплотную примыкает плотная городская застройка, объект культурного наследия не просматривается вообще.

В целях выявления значимых направлений и основных точек визуального восприятия объекта культурного наследия в его историческом, градостроительном и природном окружении, в 2021 году авторами Проекта проведено натурное исследование территории и выполнена градостроительная фотофиксация (см. приложения 12-13).

На момент постройки объект располагался отдельно от остальной застройки, практически в чистом поле. Объект изначально проектировался и строился как самостоятельная архитектурная единицы, без встраивания его в окружающую застройку. Вся окружающая застройка сформировалась после постройки объекта.

Отделённый от окружающей застройки свободными от застройки пространствами, объект сохранил своё самостоятельное значение.

С юга объект отделён от застройки пространством Вузовского озера. Примыкающая к объекту с востока, севера и запада застройка не оказывает негативного воздействия на объект.

В силу исторического развития застройки примыкающей к объекту территории опорной застройки на прилегающей к объекту территории не возникло. Ценных объектов историко-градостроительной среды не выявлено. При определении состава зон охраны и их режимов авторы данного проекта исходили из необходимости сохранить самостоятельное архитектурное значение объекта. Позволяя застройке на прилегающих к объекту территориях развиваться, устанавливаемые проектом ограничения позволяют сформировать из новой застройки подобие «амфитеатра», подчёркивающего самостоятельное значение объекта.

В видовых зонах объекта культурного наследия сохранившийся природный ландшафт, оказывающий влияние на восприятие объекта, отсутствует. Поэтому зоны охраняемого природного ландшафта для объекта не устанавливаются.

Проектом устанавливаются:

Охранная зона (ОЗ).

Зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия: ЗРЗ-1, ЗРЗ-2 и ЗРЗ-3.

Авторами изучен участок к югу от объекта культурного наследия, на противоположной стороне улицы Магомеда Гаджиева, расположенный между проезжей частью улицы и берегом озера Вузовское на предмет установления в отношении данного участка зоны охраняемого природного ландшафта. Обычно участок между урезом воды водоёма и объектом культурного наследия является основной видовой зоной, откуда объект просматривается наилучшим образом, и соответственно подлежит защите от возникновения новой застройки, негативно влияющей на восприятие объекта культурного наследия. Озеро Вузовское является основным источником пресной воды города Махачкала, стратегическим и, следовательно, режимным объектом. Участок вокруг озера огорожен, охраняется, посторонние лиц внутрь охраняемого периметра не допускаются. Видовой зоной берег озера не является. Вследствие этого Зона охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ) проектом НЕ устанавливается.

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

Охранная зона включает в себя примыкающий к установленной границе территории объекта культурного наследия с востока участок, ограниченный с севера и востока городской застройкой, с юга — улице Магомеда Гаджиева. Здесь допускается возможность регенерации существующей застройки без возможности увеличения её габаритов.

Проектом устанавливается ограничение параметров возможной застройки в зависимости от средней этажности сложившейся застройки, а также от композиционного влияния на объект исследования, высота которого составляет 25 метров от существующей отметки земли до карниза.

Установленная территория объекта культурного наследия окружается участками зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (ЗРЗ-1) примыкает к территории объекта культурного наследия с востока, севера и запада и включает в себя прилегающую к объекту территорию. Здесь допускается новое строительство высотой не более 8 метров от фактической отметки земли на момент установления зон охраны. Плотность застройки ограничивается 15% площади земельного участка. Новая застройка не должна закрывать объект культурного наследия со стороны прилегающих к нему свободных от застройки земельных участков.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (ЗРЗ-2) примыкает к зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (ЗРЗ-1) с запада и включает в себя застроенные участки в границах улиц Магомеда Гаджиева, Пархоменко и Джамбулатова. Здесь допускается новое строительство высотой не более 2/3 высоты объекта культурного наследия, то есть 16 метров от фактической отметки земли. На участке, прилегающем к республиканскому телерадиоцентру, допускается строительство сооружений, необходимых для функционирования телерадиоцентра (вышки, мачты, антенны), высота которых не регламентируется.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (ЗРЗ-3) примыкает к зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия (ЗРЗ-1) с востока и включает в себя застроенные участки в границах улиц Магомеда Гаджиева и

Синявина. Здесь допускается новое строительство высотой не более 2/3 высоты объекта культурного наследия, то есть 16 метров от фактической отметки земли.

Графическая часть: Схема фотофиксации. Схема ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объектов культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения

2.5 Обоснование состава и границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения – «Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», Дата не определена (Республика Дагестан, г. Махачкала, Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180).

В ходе разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия была обследована прилегающая территория к объекту культурного наследия региональ ного значения «Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», XX в. (Республика Дагестан, г. Махачкала, Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180).

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.

Положение о зонах охраны объектов культурного наследия предписывает сохранение объекта в его историческом окружении, поэтому при назначении состава зон охраны исследуемого объекта и их режимов 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 низкой степенью сохранности элементов исторического комплекса застройки и градостроительного окружения памятника:

- Опорная застройка, возникшая ранее даты постройки объекта культурного наследия или одновременно с ним, отсутствует.
- отсутствуют ценные объекты историко-градостроительной среды.
- отсутствуют объекты, диссонирующие по отношению к объекту культурного наследия.

Из вышеизложенного следует вывод: существующее градостроительное окружение сформировалось позже даты постройки объекта культурного наследия.

Сложившаяся вокруг объекта культурного наследия застройка не оказывает негативного воздействия на его восприятие.

В связи с этим, с целью обеспечения наиболее полного и качественного регулирования градостроительной деятельности на смежных территориях объектов культурного наследия, находящихся в непосредственной близости, настоящим Проектом предлагаются зоны охраны, за пределами которых осуществление градостроительной, хозяйственной и иной деятельности не оказывает прямое или косвенное негативное воздействие на сохранность объекта культурного наследия в его исторической среде.

Таким образом, анализ историко-градостроительного и историко-культурного значения, визуального восприятия объекта культурного наследия регионального значения - «Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180) , 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:

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

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

Настоящим проектом зон охраны предлагается установить зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия

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

В документах градостроительного регулирования участок в границах квартала обозначен как Ж5Б - зона смешанной застройки (жилая и общественно-деловая), жилая многоквартирная (4-7 этажей) с предельно допустимым количеством этажей:

- максимальная этажность многоэтажных жилых домов – 7 этажей;
- максимальная этажность зданий детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ – 3 этажа (в условиях плотной застройки – 4 этажа).

Установленные данным документом градостроительные регламенты подлежат корректировке и уточнению в пределах границ зоны ЗРЗ.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия 1 (ЗРЗ-1) допускается возможность размещения объектов нового строительства и реконструкция существующих объектов капитального строительства высотой до 8,0 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.

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия 2 (ЗРЗ-2) допускается возможность размещения объектов нового строительства и реконструкция существующих объектов капитального строительства высотой до 16,0 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. В границах зоны расположен республиканский телерадиоцентр, для функционирования которого возможно строительство инженерных сооружений, высота которых не регламентируется

В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия 3 (ЗРЗ-3) допускается возможность размещения объектов нового строительства и реконструкция существующих объектов капитального строительства высотой до 16,0 метров, при условии установления осо-

бых требований к градостроительным регламентам, предусматривающим ограничения по масштабу, стилистике, высотности, строительным материалам и колористическим решениям, отвечающим характеристикам историко-градостроительной среды.

ПРИЛОЖЕНИЕ: Фотофиксация точек видовых раскрытий на объект культурного наследия и прилегающую территорию

(Авторы: Смехова А.В., Ильясов И.М., также использованы открытые данные поисково-информационной картографической службы Яндекса – Яндекс.Карты и Google Карты)

Объект культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута –первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180)

Т.ф. 1.1 Вид на двор Объекта с юга-запада.

Объект культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута –первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180)

Т.ф. 1.2 Памятник М.М. Джамбулатову (Памятник посвящён члену-корреспонденту РАСХН, Заслуженному деятелю науки РСФСР и РД, участнику Великой Отечественной войны, профессору Магомеду Мамаевичу Джамбулатову).

Объект культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута –первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180)

Т.ф. 1.3 Вид на дворовый фасад и торец Объекта с юго-запада.

Объект культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута –первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180)

Т.ф. 1.4 Вид на двор Объекта с юга.

Объект культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута –первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180)

Т.ф. 1.5 Вид на восточную часть дворового фасада.

Объект культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута –первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180)

Т.ф. 1.6 Северный фасад. Вид с северо-запада.

Объект культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута –первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180)

Т.ф. 1.7 Северный фасад. Вид с северо-запада.

Объект культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута –первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180)

Т.ф. 1.8. Северный фасад. Вид с севера.

Объект культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута –первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180)

Т.ф. 1.9 Северный фасад. Вид с северо-востока.

Объект культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута –первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180)

Т.ф. 1.10 Западный фасад Объекта. Вид с северо-запада.

Объект культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута –первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180)

Т.ф. 1.11 Западный фасад Объекта. Вид с северо-запада.

Объект культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута –первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180)

Т.ф. 1.12 Западный фасад Объекта. Вид с запада.

Объект культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута –первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180)

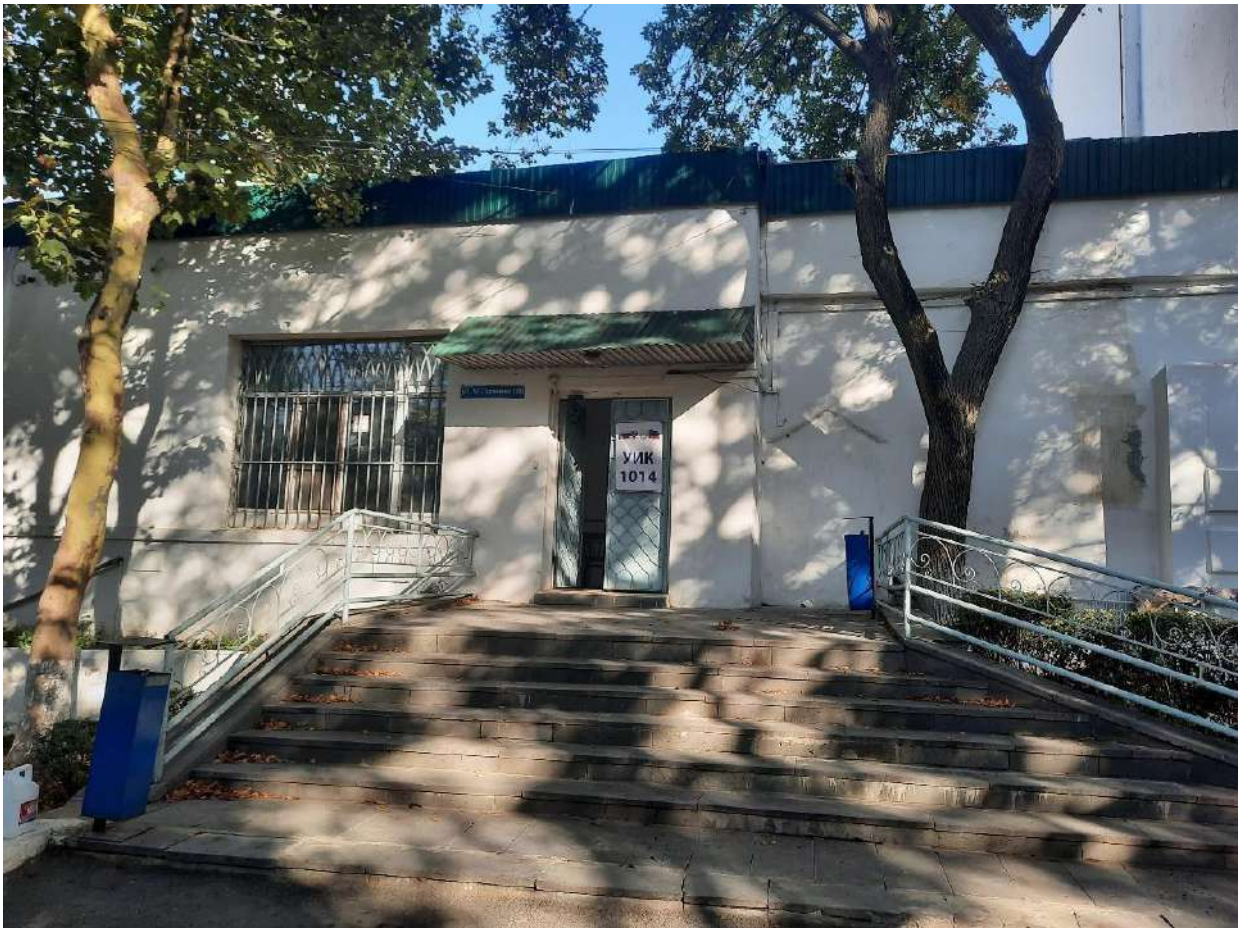
Т.ф. 1.13 Юго-западный фасад Объекта. Вид с юго-запада.

Объект культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута –первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180)

Т.ф. 1.14 Юго-западный фасад Объекта. Вид с юго-запада.

Объект культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута –первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180)

Т.ф. 1.15 Вид на дворовый фасад и торец Объекта с юго-запада.



Объект культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута –первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180)

Т.ф. 1.16 Вид на корпус Объекта с юго-востока.

Объект культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута –первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180)

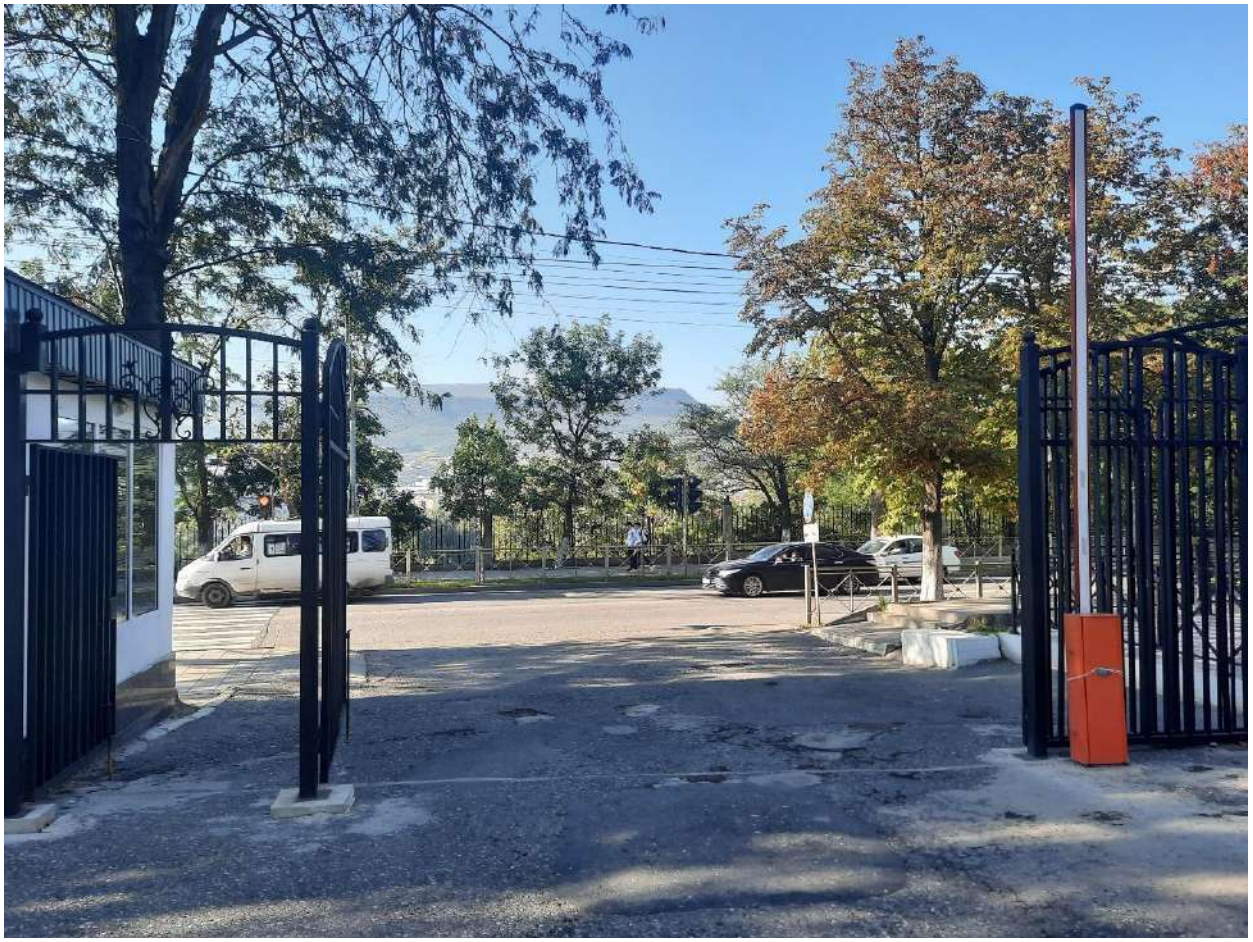
Т.ф. 1.17 Восточный фасад Объекта. Вид с юга.

Объект культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута –первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180)

Т.ф. 1.18 Восточный фасад Объекта. Вид с юго-востока.

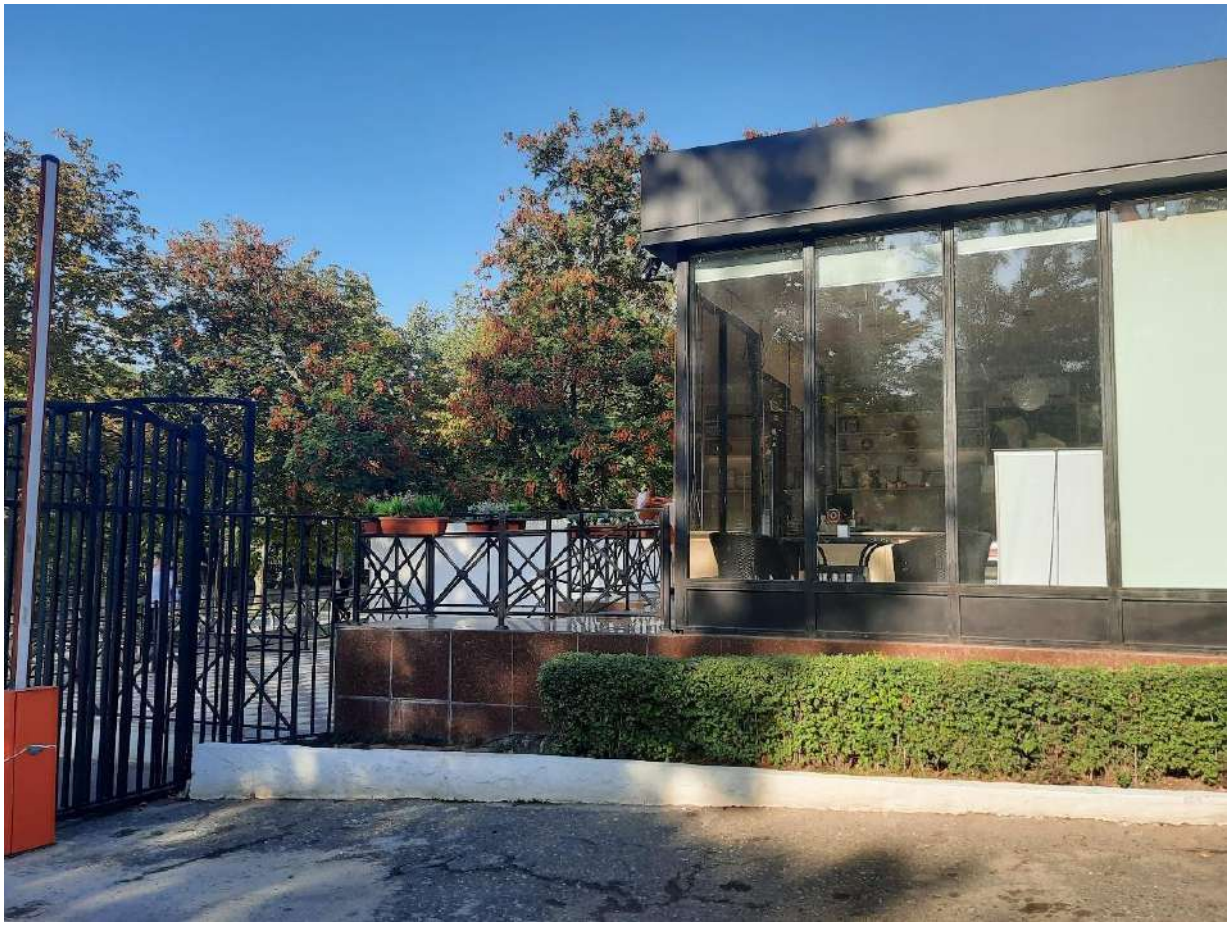
Объект культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута –первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180)

Т.ф. 1.19 Восточный фасад Объекта. Вид с востока.



Окружение объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута –первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180)

Т.ф.0.1 Застройка улицы Магомеда Гаджиева. Вид на дорожное полотно с территории Объекта.



Окружение объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута –первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180)

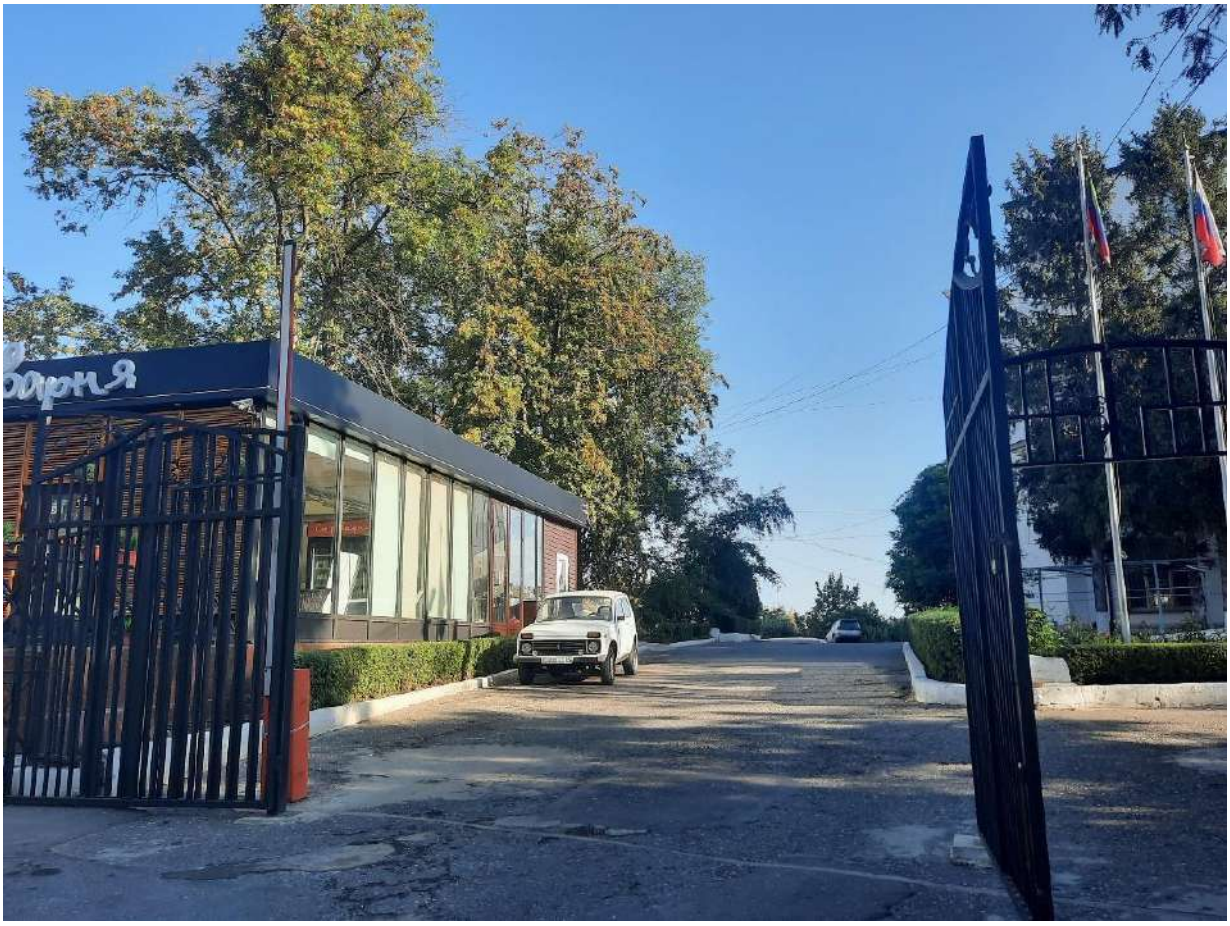
Т.ф.0.2 Застройка улицы Магомеда Гаджиева. Вид на дорожное полотно с территории Объекта.

Окружение объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута –первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180)

Т.ф.0.3 Ближайшее окружение Объекта. Вид с юго-востока.

Окружение объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута –первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180)

Т.ф.0.4 Ближайшее окружение Объекта. Вид с юго-востока.



Окружение объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута –первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180)

Т.ф.0.5 Заезд на территорию Объекта. Вид с юга.

Окружение объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута –первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180)

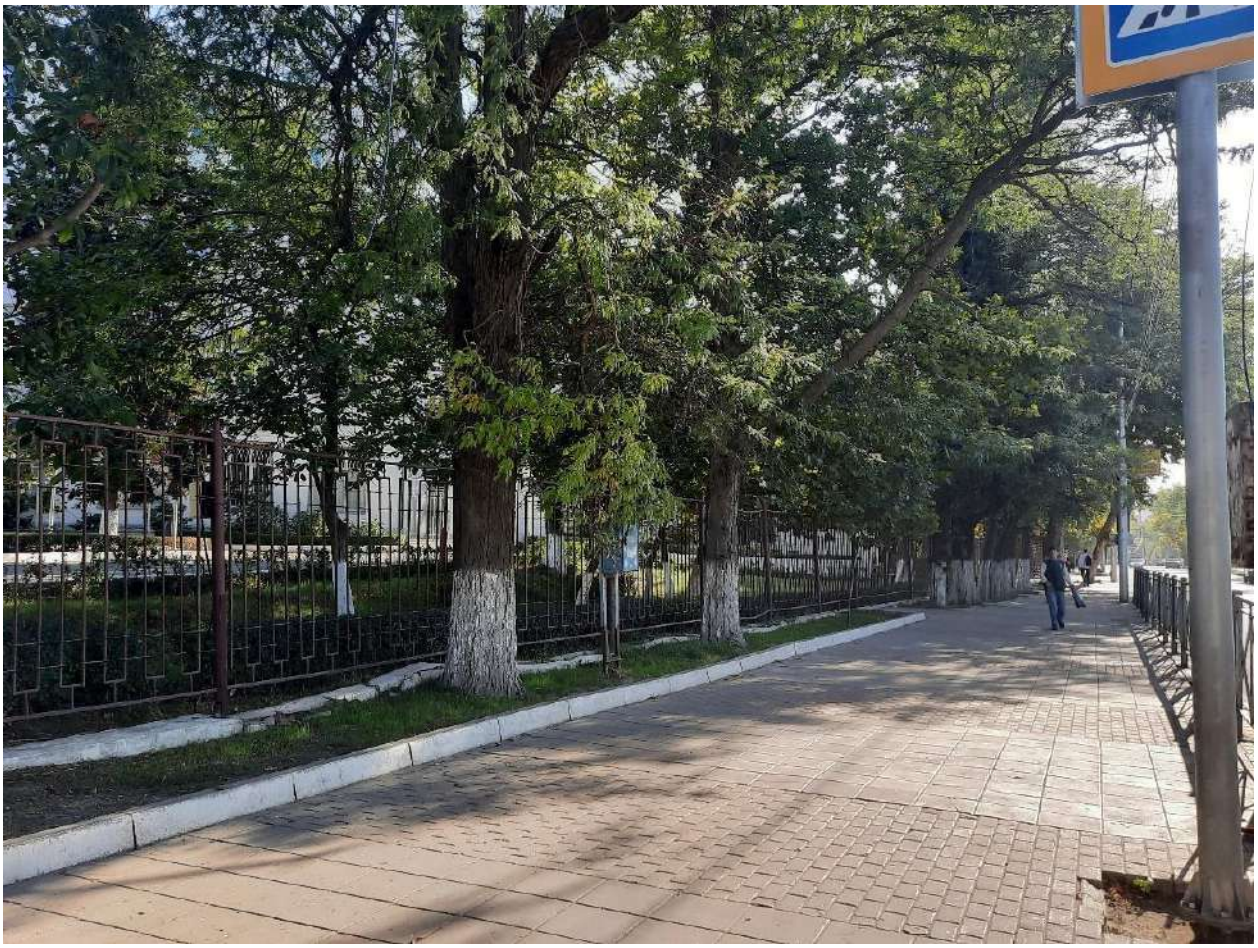
Т.ф.0.6 Улица Магомеда Гаджиева. Вид с востока.

Окружение объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута –первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180)

Т.ф.0.7 . Улица Магомеда Гаджиева. Вид с востока.

Окружение объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута –первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180)

Т.ф.0.8 Улица Магомеда Гаджиева. Вид с запада.



Окружение объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута –первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180)

Т.ф.0.9 Улица Магомеда Гаджиева. Вид с запада.

Окружение объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута –первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180)

Т.ф.0.10 Территория Объекта. Вид с запада.

Окружение объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута –первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180)

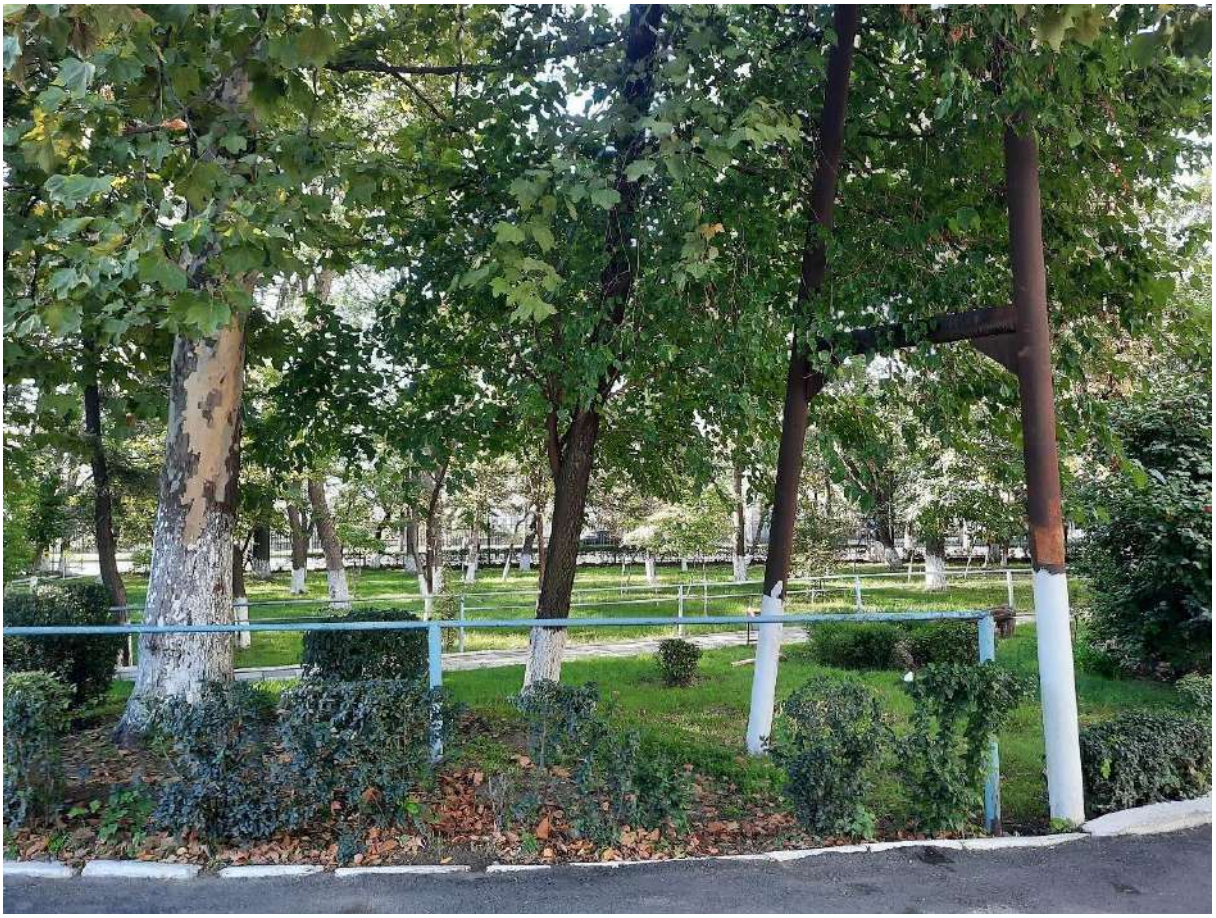
Т.ф.0.11 Ближайшее окружение Объекта. Вид с запада.

Окружение объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута –первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180)

Т.ф.0.12 Ближайшее окружение Объекта. Вид с запада.

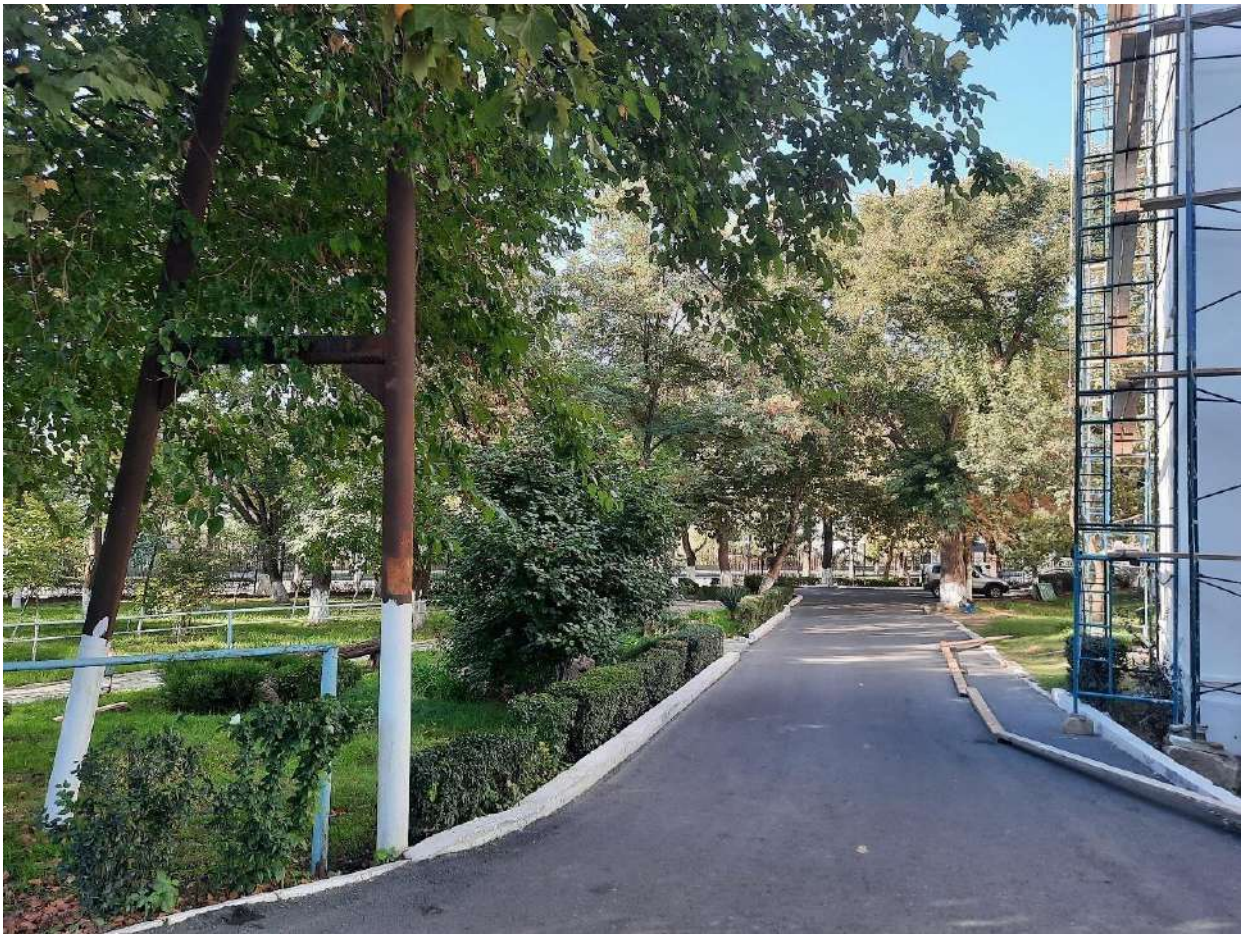
Окружение объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута –первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180)

Т.ф.0.13 Ближайшее окружение Объекта. Вид с запада.



Окружение объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута –первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180)

Т.ф.0.14 Территория Объекта. Вид с северо-запада.



Окружение объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута –первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180)

Т.ф.0.15 Территория Объекта. Вид с севера.

Окружение объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута –первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180)

Т.ф.0.16 Вид на Объект с ул. Орджоникидзе.

Окружение объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута –первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180)

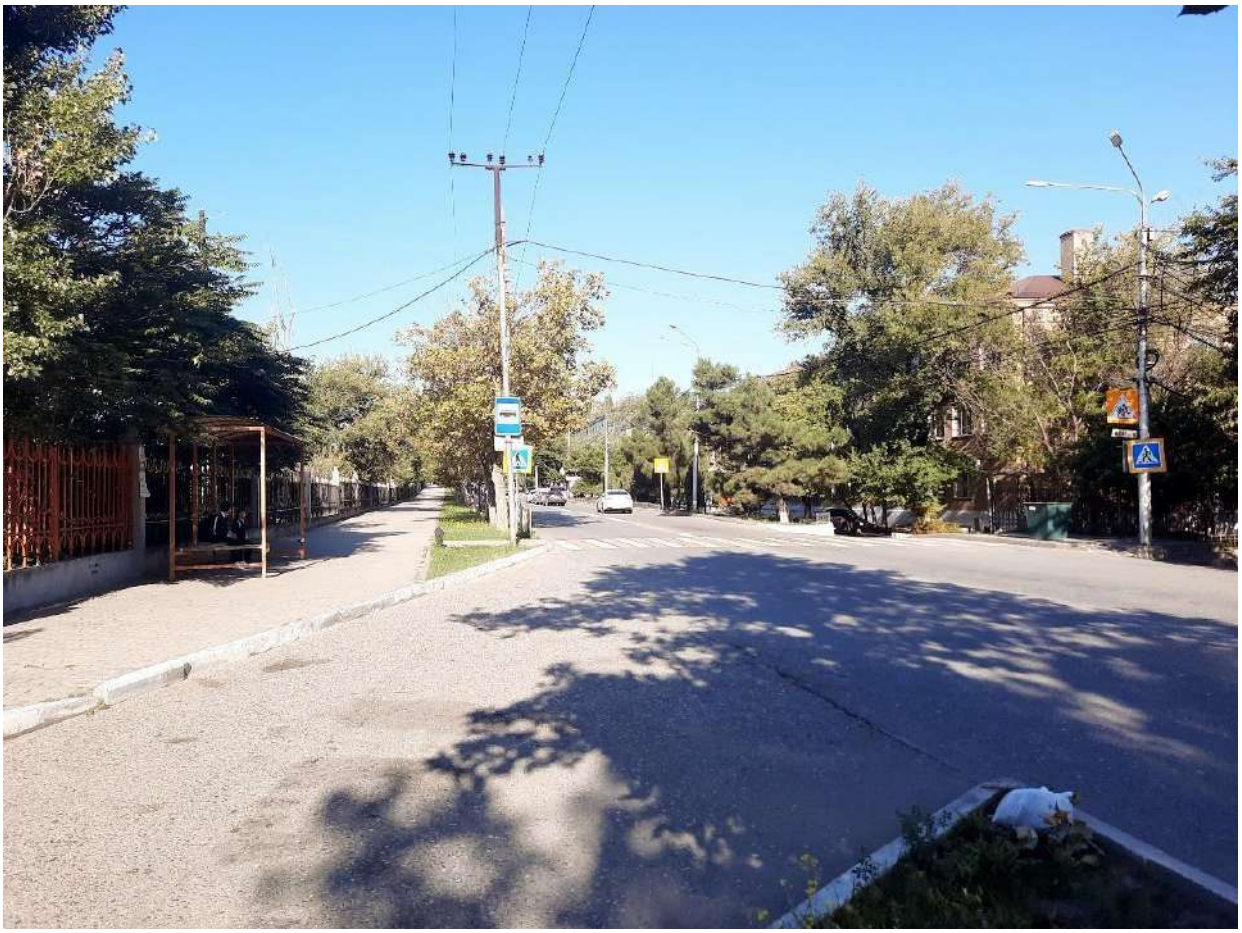
Т.ф.0.17 Вид на Объект с ул. Магомеда Гаджиева. Вид с запада.

Окружение объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута –первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180)

Т.ф.0.18 Вид на Объект с ул. Магомеда Гаджиева. Вид с запада.

Окружение объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута –первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180)

Т.ф.0.19 Вид на Объект с ул. Магомеда Гаджиева. Вид с запада.



Окружение объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута –первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180)

Т.ф.0.20 Вид на Объект с ул. Магомеда Гаджиева. Вид с востока.

.

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

Состав зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута –первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180) определен следующий образом:

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

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ:
ОСНОВНОЙ ЧЕРТЕЖ: КАРТА (СХЕМА) ГРАНИЦ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Сведения о местоположении границ зоны охраны объекта культурного наследия (перечень координат характерных (поворотных) точек)

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ

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

Сведения об объекте		
№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик
1	2	3
1	Местоположение объекта	Республика Дагестан, г.о.г. Махачкала
2	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (Р+/- Дельта Р)	5211,7522 м2 ± 1 м2
3	Иные характеристики объекта	-

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат МСК-05					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
	Координаты, м				
Обозначение характерных точек границ	X	Y	Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
1	219502,89	347592,38	Картометрический метод	0.10	-
2	219501,11	347597,12	Картометрический метод	0.10	-
3	219476,56	347665,84	Картометрический метод	0.10	-
4	219448,79	347653,49	Картометрический метод	0.10	-
5	219429,44	347741,53	Картометрический метод	0.10	-
6	219426,54	347740,70	Картометрический метод	0.10	-
7	219422,77	347750,19	Картометрический метод	0.10	-
8	219409,60	347745,98	Картометрический метод	0.10	-
9	219437,53	347663,54	Картометрический метод	0.10	-
10	219486,78	347445,08	Картометрический метод	0.10	-
11	219493,94	347446,92	Картометрический метод	0.10	-
12	219489,98	347463,40	Картометрический метод	0.10	-
13	219459,45	347590,10	Картометрический метод	0.10	-
1	219502,89	347592,38	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**
-	-	-	-	-	-

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1
(Республика Дагестан, г.о.г. Махачкала)

Сведения об объекте		
№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик
1	2	3
1	Местоположение объекта	Республика Дагестан, г.о.г. Махачкала
2	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (Р+/- Дельта Р)	17588.2773 м2 ± 1 м2
3	Иные характеристики объекта	-

Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат МСК-05					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
	Координаты, м				
Обозначение характерных точек границ	X	Y	Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**
14	219673,94	347465,52	Картометрический метод	0.10	-
15	219665,14	347549,58	Картометрический метод	0.10	-
16	219662,26	347570,33	Картометрический метод	0.10	-
17	219651,80	347647,52	Картометрический метод	0.10	-
18	219620,48	347636,84	Картометрический метод	0.10	-
19	219553,91	347614,86	Картометрический метод	0.10	-
2	219501,64	347596,62	Картометрический метод	0.10	-
1	219503,06	347592,39	Картометрический метод	0.10	-
20	219527,74	347594,19	Картометрический метод	0.10	-
21	219543,38	347595,60	Картометрический метод	0.10	-
22	219591,05	347597,00	Картометрический метод	0.10	-
23	219608,15	347522,12	Картометрический метод	0.10	-
24	219489,98	347463,40	Картометрический метод	0.10	-
25	219493,94	347446,92	Картометрический метод	0.10	-
26	219550,40	347458,85	Картометрический метод	0.10	-
27	219551,42	347456,87	Картометрический метод	0.10	-
28	219581,46	347465,61	Картометрический метод	0.10	-
29	219585,87	347445,83	Картометрический метод	0.10	-
30	219653,43	347457,65	Картометрический метод	0.10	-
31	219653,43	347462,70	Картометрический метод	0.10	-
14	219673,94	347465,52	Картометрический метод	0.10	-

1	2	3	4	5	6
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**
-	-	-	-	-	-

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2
(Республика Дагестан, г.о.г. Махачкала)

Сведения об объекте		
№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик
1	2	3
1	Местоположение объекта	Республика Дагестан, г.о.г. Махачкала
2	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (Р+/- Дельта Р)	29289.0366 м2 ± 1 м2
3	Иные характеристики объекта	-

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**
32	219690,95	347347,15	Картометрический метод	0.10	-
33	219689,47	347356,72	Картометрический метод	0.10	-
34	219687,43	347370,01	Картометрический метод	0.10	-
14	219673,94	347465,52	Картометрический метод	0.10	-
31	219653,43	347462,70	Картометрический метод	0.10	-
30	219653,43	347457,65	Картометрический метод	0.10	-
29	219585,87	347445,83	Картометрический метод	0.10	-
28	219581,58	347465,87	Картометрический метод	0.10	-
27	219551,17	347456,84	Картометрический метод	0.10	-
26	219550,60	347458,85	Картометрический метод	0.10	-
25	219493,94	347446,92	Картометрический метод	0.10	-
10	219486,78	347445,08	Картометрический метод	0.10	-
35	219525,04	347269,27	Картометрический метод	0.10	-
36	219624,09	347296,25	Картометрический метод	0.10	-
37	219645,90	347304,20	Картометрический метод	0.10	-
38	219650,17	347310,53	Картометрический метод	0.10	-
39	219656,06	347309,80	Картометрический метод	0.10	-
40	219663,87	347314,64	Картометрический метод	0.10	-
44	219673,86	347324,08	Картометрический метод	0.10	-
42	219672,29	347330,37	Картометрический метод	0.10	-
43	219678,06	347332,08	Картометрический метод	0.10	-
44	219677,42	347333,80	Картометрический метод	0.10	-
45	219679,97	347334,24	Картометрический метод	0.10	-
46	219686,85	347338,85	Картометрический метод	0.10	-
32	219690,95	347347,15	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**
-	-	-	-	-	-

ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ГРАНИЦ

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-3

(Республика Дагестан, г.о.г. Махачкала)

Сведения об объекте		
№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик
1	2	3
1	Местоположение объекта	Республика Дагестан, г.о.г. Махачкала
2	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (Р+/- Дельта Р)	30669.98 м2 ± 1 м2
3	Иные характеристики объекта	-

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**
17	219651,80	347647,52	Картометрический метод	0.10	-
47	219648,19	347673,20	Картометрический метод	0.10	-
48	219644,17	347722,45	Картометрический метод	0.10	-
49	219635,42	347784,41	Картометрический метод	0.10	-
50	219611,18	347779,68	Картометрический метод	0.10	-
51	219591,78	347776,14	Картометрический метод	0.10	-
52	219589,88	347781,86	Картометрический метод	0.10	-
53	219580,64	347779,23	Картометрический метод	0.10	-
54	219579,96	347779,86	Картометрический метод	0.10	-
55	219578,32	347779,24	Картометрический метод	0.10	-
56	219570,79	347797,20	Картометрический метод	0.10	-
57	219570,12	347800,81	Картометрический метод	0.10	-
58	219500,99	347773,48	Картометрический метод	0.10	-
59	219431,76	347750,92	Картометрический метод	0.10	-
60	219434,24	347743,31	Картометрический метод	0.10	-
5	219429,12	347741,11	Картометрический метод	0.10	-
4	219448,48	347653,69	Картометрический метод	0.10	-
3	219477,01	347664,95	Картометрический метод	0.10	-
2	219501,64	347596,62	Картометрический метод	0.10	-
19	219554,49	347614,63	Картометрический метод	0.10	-
18	219620,48	347636,84	Картометрический метод	0.10	-
17	219651,80	347647,52	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**
-	-	-	-	-	-

КАРТЫ (СХЕМЫ) ГРАНИЦ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ С УКАЗАНИЕМ ХАРАКТЕРНЫХ (ПОВОРОТНЫХ) ТОЧЕК ДАННЫХ ГРАНИЦ

3.1 РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ТРЕБОВАНИЯ К ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫМ РЕГЛАМЕНТАМ В ГРАНИЦАХ ЗОН ОХРАНЫ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ «Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180)

3.2.1 Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия ОЗ объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180)

Настоящим проектом в соответствии с п.2 ст.34 Федерального закона № 73-ФЗ предлагается установить режим использования земель в границах охранной зоны объекта культурного наследия ОЗ **«Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180)** , 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 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 Сель-**

хозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», (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 Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко»** 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 Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко»,** в его историческом и ландшафтном окружении.

2. Настоящим режимом ограничивается:

1) капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства и их частей, с условием сохранения сложившихся объемно-пространственных характеристик.

2) хозяйственная деятельность, с учетом обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения **«Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко»,**

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 кованый 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 Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко»,**

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 окончанию 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) размещение нестационарных торговых объектов.

4. Градостроительные регламенты земельных участков, расположенных в границах охранной зоны объекта культурного наследия «Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», устанавливаются Правилами землепользования и застройки города Махачкала с учетом настоящих требований.

3.2.2 Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ объекта культурного наследия регионального значения «Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко», (Республика Дагестан, г. Махачкала, Дагестанский Государственный аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева, д. 180)

Настоящим проектом в соответствии с п.2 ст.34 Федерального закона № 73-ФЗ предлагается установить режим использования земель в границах охранной зоны ОЗ объекта культурного наследия «Здание средней школы №2, где размещался эвакогоспиталь 3187», 1908 г. (Республика Дагестан, г.Махачкала, ул. Р.Гамзатова д.12), 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-2 и ЗРЗ-3 предлагается установить следующие режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам (далее – Режим):

1. Настоящим режимом разрешается:

1) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия регионального значения **«Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко»**, в его историко-градостроительной и природной среде;

2) сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности объекта культурного наследия **«Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко»** в его историко-градостроительной и природной среде;

3) соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия **«Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко»** 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 градоформирующих объектов) и некапитальных строений при условии обеспечения масштабного соответствия их габаритов историко-градостроительной среде с учетом следующих требований и ограничений:

а) предельная разрешенная высота:

- в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия 1 (ЗРЗ-1) – не более 2 надземных этажей (с высотой от существующей отметки земли до верхней отметки крыши – 8,0 метров);

- в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия 2 (ЗРЗ-2) – не более 5 надземных этаже (с высотой от существующей отметки земли до верхней отметки крыши – не более 16,0 метров);

- в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия 3 (ЗРЗ-3) – не более 5 надземных этаже (с высотой от существующей отметки земли до верхней отметки крыши – не более 16,0 метров);

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

в) силуэтность – нейтральная;

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

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

2) хозяйственная деятельность с учетом обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения **«Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко»,** 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 Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко»;**

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

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

а) ярких и блестящих кровельных материалов;

б) ярких и контрастирующих цветовых решений фасадов;

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

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

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.

6) 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 Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко»** 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) В границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия 2 (ЗРЗ-2) допускается строительство инженерных сооружений, необходимых для функционирования республиканского телерадиоцентра без ограничений по высоте.

4. Градостроительные регламенты земельных участков, расположенных в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия «Успенский собор», устанавливаются Правилами землепользования и застройки города Махачкала с учетом настоящих требований.