

*Государственное автономное учреждение Нижегородской области
«Научно-производственный центр по сохранению объектов культурного
наследия Нижегородской области»*

**Объект культурного наследия регионального значения
«Гостиница "Дагестан". Арх.Гримм» дата создания
(возникновения) не определена
(Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Буйнакского, д. 2)**

НАУЧНО-ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Проект зон охраны

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

Исполнитель: ГАУ НО НПЦ



Директор ГАУ НО НПЦ

Ложкин С.А.

М.П.

г. Махачкала
2020 г.

СОДЕРЖАНИЕ

№ п/п	Наименование	Стр.
	Часть 1. Материалы по обоснованию проекта зон охраны	
1.	Раздел 1. Исходные данные	
1.1	Нормативно-правовые акты	8
1.2	Учетные сведения об объекте исследования	11
1.3	Сведения о расположенных в границах исследования объектах культурного наследия, выявленных объектах культурного наследия и объектах, обладающих признаками объектов культурного наследия	12
1.4	Сведения о расположенных в границах исследования территориях с особыми условиями использования земель; сведения об установленных территориальных зонах	37
	ПРИЛОЖЕНИЯ	
	Приложение 1. Технические задания на разработку Проекта	41
	Приложение 2. Документ о постановке исследуемого объекта на охрану	46
	Приложение 3. Документ о включении исследуемого объекта в единый государственный реестр объектов культурного наследия	48
	Приложение 4. Адресная справка исследуемого объекта	49
	Приложение 5. Паспорт исследуемого объекта	50
	Приложение 6. Технический паспорт исследуемого объекта	52
	Приложение 7. Документы об утверждении границ территорий, защитных зон и зон охраны объектов культурного наследия в границах исследования	62
	Приложение 8. Современные картографические материалы	84
	Приложение 9. Методика определения категории историко-культурной ценности объектов историко-архитектурного наследия (ОИАН)	89
2.	Раздел 2. Историко-культурные исследования	
2.1	Историческая справка	92
2.2	Список архивных и библиографических источников	99
	ПРИЛОЖЕНИЯ	
	Приложение 10. Копии архивных (картографических) материалов	101
	Приложение 11. Копии архивных (фотофиксационных) материалов	105
	Приложение 12. Копии архивных (проектных) материалов	113
3.	Раздел 3. Ландшафтно-визуальный и градостроительный анализ композиционных связей объекта культурного наследия, его окружающей застройки и ландшафтного окружения	
3.1	Введение	117
3.2	Анализ условий восприятия исследуемого объекта	119

	ПРИЛОЖЕНИЯ	
	Приложение 13. Градостроительная фотофиксация исследуемого объекта	122
	Приложение 14. Градостроительная фотофиксация окружения исследуемого объекта	127
	Приложение 15. Градостроительная фотофиксация визуального восприятия исследуемого объекта	143
4.	Раздел 4. Обоснование состава зон охраны исследуемого объекта	
	Часть 2. Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны	
1.	Установление охранной зоны объекта культурного наследия и требований к режимам использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах территории данной зоны	
1.1.1	Описание границ охранной зоны объекта культурного наследия - ОЗ	153
1.1.2	Таблица координат характерных (поворотных) точек границ охранной зоны объекта культурного наследия - ОЗ	154
1.1.3	Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия - ОЗ	155
2.	Установление зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности и требований к режимам использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон	
2.1	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-1 объекта культурного наследия	158
2.1.1	Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-1	158
2.1.2	Таблица координат характерных (поворотных) точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-1 объекта культурного наследия	160
2.1.3	Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-1	162
2.2	Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-2	167
2.2.1	Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-2	167
2.2.2	Таблица координат характерных (поворотных) точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-2 объекта культурного наследия	168

2.2.3	Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-2 объекта культурного наследия	169
	Графические материалы	
	Схема фотофиксации М 1:2000	Лист 1
	Материалы ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта (объектов) культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения М 1:2000	Лист 2
	Историко-культурный опорный план. М 1:2000	Лист 3
	Схема зон охраны объекта культурного наследия. Схема земельных участков, состоящих на кадастровом учете. М 1:2000	Лист 4
	Схема зон охраны объекта культурного наследия с характерными (поворотными) точками. М 1:2000	Лист 5

АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ

№ п/п	Ф.И.О или название организации	Должность, специальность	Степень участия	Подпись
1.	Зеленова С.В.	Заместитель директора по научной работе, кандидат архитектуры	Научный руководитель	
2.	Смагина А.С.	Архитектор- реставратор III категории, магистр	Автор	
3.	ООО «Сигма- Строй»	Строительство	Историческая справка, фотофиксация	

АННОТАЦИЯ

Целью данного проекта является установление зон охраны, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон, обеспечивающих сохранение объекта культурного наследия регионального значения «Гостиница "Дагестан". Арх.Гримм» (далее - объект, исследуемый объект, объект культурного наследия, памятник), расположенный по адресу: Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Буйнакского, д. 2 (далее - Проект) в окружающей его исторической среде на сопряженной с ним территории, в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в сфере охраны объектов культурного наследия.

Проект разрабатывается на основе законодательства Российской Федерации в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами и заданием на проектирование (см. Приложение 1), которые являются основанием для проектирования.

Перечень и краткая характеристика предполагаемых работ:

1) Предварительные работы:

— ознакомление с действующей законодательной и нормативно-правовой документацией (*выявление объектов культурного наследия и исторически ценных градоформирующих объектов, на территории исследования; выявление установленных или проектируемых границы территорий и зон охраны соседних объектов культурного наследия; изучение документации правил землепользования и застройки; изучение действующих режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон*);

— ознакомление с ранее разработанной проектной и исследовательской документацией, материалами архивов и информационных фондов организаций градостроительного профиля (*определение хронологических характеристик застройки исследуемой территории, композиционно-пространственной типологии исследуемой территории, высотных параметров существующей и*

исторической застройки, материалов по проектированию и реконструкции застройки (согласованных и разрабатываемых) на территории исследования);

- изучение литературных и архивных источников, подбор материалов по историческим панорамам и видам исследуемого объекта, выявление исторических особенностей панорам и видов городского ландшафта исследуемой территории;

2) Проведение натурного исследования территории:

- выявление силуэтных, стилистических и архитектурных особенностей исследуемого объекта, формирующих характерные особенности значимых направлений его восприятия;

- уточнение характерных направлений визуального восприятия исследуемого объекта, определение границ секторов обзора исследуемого объекта на выявленных направлениях восприятия;

- фотофиксация исследуемого объекта в его градостроительном окружении, составляющем характерные особенности условий его восприятия, на выявленных значимых направлениях в границах установленных секторов обзора;

- определение на натуре значимых элементов градостроительной структуры, составляющих окружение исследуемого объекта;

- выявление комплексов ценной исторической застройки с характерными градостроительными и архитектурными особенностями, составляющими ценное градостроительное окружение исследуемого объекта;

- выявление диссонирующих объектов, негативно влияющих на визуальное восприятие исследуемого объекта;

3) Разработка аналитических материалов:

- ретроспективный анализ композиционно-пространственной и планировочной структуры исследуемой территории за время ее существования;

- характеристика исследуемого объекта;

- анализ характеристик и особенностей городского ландшафта

исследуемой территории;

- анализ изменения градостроительной роли исследуемого объекта в процессе развития градостроительной системы;

- анализ изменения системы визуальных связей исследуемого объекта с градостроительными пространствами и композиционно значимыми элементами структуры города;

4) Результат работ:

- формулирование основных требований к сохранению условий восприятия исследуемого объекта на значимых направлениях с определением зон сохранения параметров окружающей застройки и пороговых высотных параметров в зонах возможного развития застройки;

- составление отчета с текстовыми, иллюстративными и графическими материалами, являющимися базой для обоснования решений проекта зон охраны объекта культурного наследия.

Часть 1. Материалы по обоснованию проекта зон охраны

Раздел 1. Исходные данные

1.1. Нормативно-правовые акты

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

1. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (ред. от 24 апреля 2020 г.).

2. Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ (ред. от 24 апреля 2020 г.).

3. Земельный Кодекс Российской Федерации 25 октября 2001 года № 136-ФЗ (ред. от 1 июля 2020 г.).

4. Водный кодекс Российской Федерации" от 03.06.2006 N 74-ФЗ (ред. от 24.04.2020) (с изм. и доп., вступ. в силу с 14.06.2020).

5. Постановление Правительства Российской Федерации от 12 сентября 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».

6. Приказ Министерства экономического развития РФ от 23 ноября 2018 г. № 650 «Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, 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

марта 2016 г. № 163 и от 4 мая 2018 г. № 236» (ред. от 27 декабря 2019 г.).

7. Постановление СМ РСФСР от 30 августа 1960 г. № 1327 «О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР» (ред. от 14 февраля 2009 г.).

8. Закон Республики Дагестан от 03 февраля 2009 года № 7 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Республики Дагестан» (ред. от 27.12.2019).

9. Решение Собрании депутатов городского округа с внутригородским делением «Город Махачкала» от 01 марта 2017 г. № 14-8 (в ред. от 26.06.2017) «Об утверждении правил установки и эксплуатации рекламных конструкций и правил размещения и содержания информационных конструкций в г. Махачкале».

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

11. Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 28 апреля 2017 г. № 90775-р «О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Гостиница "Дагестан". Арх.Гримм», дата создания (возникновения) не определена (Республика Дагестан) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»;

12. Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14 ноября 2017 г. № 128;

13. Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14 ноября 2017 г. № 129;

14. Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14 ноября 2017 г. № 159;

15. Постановление Правительства Республики Дагестан от 22 мая 2020 года № 93 «Об установлении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором в 1931 году на XII Дагестанской областной конференции ВЛКСМ выступала советский партийный и

государственный деятель Ульянова Мария Ильинична» и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данных зон»;

16. Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 29 ноября 2017 г. № 306;

17. Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 29 ноября 2017 г. № 307;

18. Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14 ноября 2017 г. № 131;

19. Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14 ноября 2017 г. № 132;

20. Правила землепользования и застройки, утвержденные Решением Собрании депутатов городского округа с внутригородским делением «Город Махачкала» от 26 мая 2016 г. № 9-5 «О внесении изменений в правила землепользования и застройки городского округа с внутригородским делением «Город Махачкала» Республики Дагестан» (ред. от 23 апреля 2020 года).

1.2. Учетные сведения об объекте исследования

На основании Приказа Министерства культуры Российской Федерации от 28 апреля 2017 г. № 90775-р (см. Приложение 3), сведения об объекте культурного наследия внесены в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

- 1) документ о принятии на государственную охрану: Постановление Совета Министров Дагестанской АССР от 15 августа 1975 года № 289 «О памятниках культуры, находящихся на территории Дагестанской АССР, подлежащих государственной охране», Приложение №1 (см. Приложение 2);
- 2) категория историко-культурного значения: регионального значения;
- 3) вид объекта: памятник;
- 4) наименование: «Гостиница "Дагестан". Арх.Гримм»;
- 5) местонахождение (адрес): Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Буйнакского, д. 2;
- 6) время возникновения (датировка): дата создания (возникновения) не определена;
- 7) общая видовая принадлежность: памятник градостроительства и архитектуры;
- 8) регистрационный номер в едином государственном реестре объектов культурного наследия народов Российской Федерации: 051710907760005.

Ранее разработанная документация на памятник:

- Проект защитной зоны утвержден Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14 ноября 2017 г. № 129.

- Проект границ территории утвержден Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14 ноября 2017 г. № 128.

- Проект зон охраны не разрабатывался.
- Проект предмета охраны не разрабатывался.
- Паспорт разработан уполномоченным должностным лицом органа охраны объектов культурного наследия, Алиевым Гаджимурадом Камалутдиновичем.

1.3. Сведения о расположенных в границах исследования объектах культурного наследия, выявленных объектах культурного наследия и объектах, обладающих признаками объектов культурного наследия

1.3.1 Объекты культурного наследия

В непосредственной близости от исследуемого объекта (в границах исследования) расположены следующие объекты культурного наследия:

№ п/п	Название, дата (адрес)	*	Номер в ЕГРОКН	Утверждающие документы границ территорий	Утверждающие документы границ зон охраны
1	«Здание, в котором в 1931 году на XII Дагестанской областной конференции ВЛКСМ выступала советский партийный и государственный деятель Ульянова Мария Ильинична», 1931 год (Республика Дагестан, г.Махачкала, ул. Тихонова, дом 7)	Р	051710907210005	Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14 ноября 2017 г. № 159	Постановление Правительства Республики Дагестан от 22 мая 2020 года № 93
2	«Дом Союза архитекторов», 1930 г. (Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Буйнакского,23)	Р	051710905770005	Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 29 ноября 2017 г. № 307	-
3	«Здание, где помещался Порт-Петровский комитет РКП(б)», дата создания (возникновения) не определена (Республика Дагестан, г.Махачкала, ул. Даниялова, д.33)	Р	051710862780005	Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14 ноября 2017 г. № 131	-

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

1.3.2 Выявленные объекты культурного наследия

В границах исследуемой территории выявленные объекты культурного наследия отсутствуют.

1.3.3 Объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия

В границах исследуемой территории объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия, отсутствуют.

1.3.4 Исторически-ценные градоформирующие объекты историко-градостроительной среды

В соответствии с методическими указаниями, оформленными в таблице (см. Приложение 8), разработанными в диссертации «Формирование системы критериев оценки историко-архитектурного наследия в России» кандидатом архитектуры С.В. Зеленовой в 2009 году, Проектом определены категории историко-культурной ценности исторически-ценных градоформирующих объектов в пределах устанавливаемых зон охраны объекта культурного наследия «Гостиница "Дагестан". Арх.Гримм». По результатам углубленных исследований данные объекты могут быть признаны объектами, обладающими признаками объектов культурного наследия, с последующей процедурой постановки их на государственную охрану.

Таким образом, Проектом определены следующие исторически ценные градоформирующие объекты историко-градостроительной среды, расположенные в границах проектирования:

Объект № 1 (ул. Дахадаева, 4)



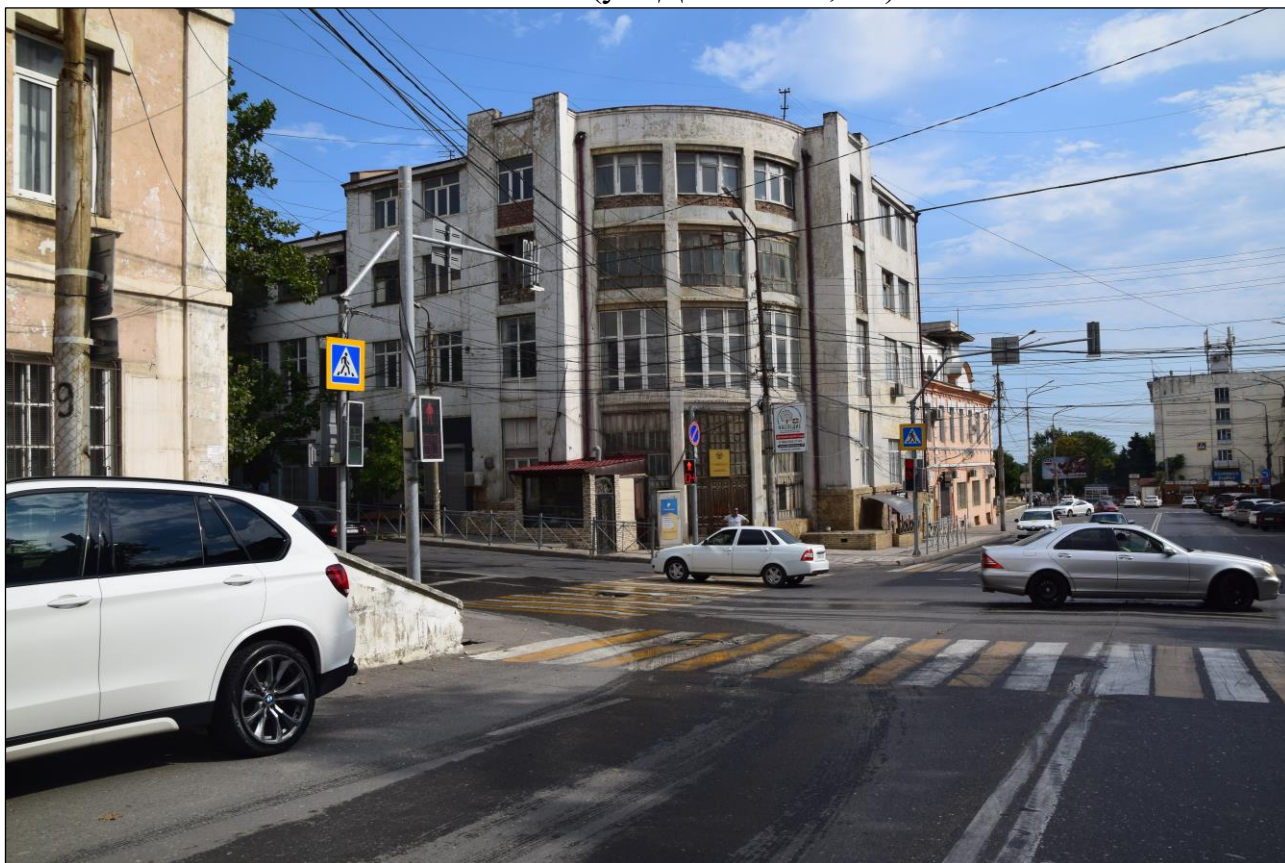
Вид с юга, с пересечения улиц Дахадаева и Даниялова. Фото 2020 г.



Вид с северо-востока, с улицы Буйнакского. Фото 2020 г.

Критерий оценки объекта историко-архитектурного наследия (ул. Дахадаева, 4)		баллы
Историческая ценность		75
Датировка (время возникновения)	1.6. Конец XVIII - начало XX века	15
Мемориальность	2.4. ОИАН, не имеющий мемориального значения	0
Историческая достоверность	3.4. ОИАН, утративший свою историческую роль	0
Подлинность (аутентичность)	4.3. ОИАН, сохранивший первоначальный облик с частичной заменой подлинных конструктивных элементов на новые (иные) при проведении ремонтно-реставрационных работ	5
Архитектурно-градостроительная ценность		
Сохранность	5.2. Незначительные повреждения и утраты	8
Представительность (репрезентативность)	6.2. ОИАН, представительно отражающий творческую деятельность архитектора, конструктора, инженера	8
Градостроительная ценность	7.2. ОИАН, являющийся элементом пространственно-планировочной структуры историко-архитектурной среды локального участка (площади, части квартала, улицы и пр.)	8
Ансамблевость	8.3. ОИАН, не являющийся элементом историко-архитектурного или градостроительного ансамбля	0
Градоформирующее значение	9.4. ОИАН, не являющийся градостроительной доминантой	0
Функциональное использование	10.3. ОИАН, приспособленный под современные функции с сохранением его внешнего архитектурного облика и конструкций	5
Этапность	11.2. ОИАН, сохранивший свой первоначальный вид как базовый, но имеющий разновременные наслоения в процессе проведения ремонтно-реставрационных работ в различные исторические периоды	8
Конструктивно-технологическая ценность	12.4. Применение распространенных для своего времени конструктивных решений, технологических приемов или строительных материалов	1
Архитектурно-художественная ценность интерьеров	13.2. ОИАН, сохранивший фрагментарно подлинные исторические интерьеры	8
Культурологическая ценность		
Научно-познавательная ценность	14.4. ОИАН, являющийся носителем научной информации по данному объекту	3
Учебно-педагогическая ценность	15.5. ОИАН, не участвующий в учебно-педагогическом и воспитательном процессе	0
Художественно-эстетическая ценность	16.3. ОИАН, имеющий определенную художественно-эстетическую ценность для узкого круга специалистов	3
Публичная и общественная значимость	17.3. ОИАН, представляющий национальный интерес в регионе	0
Социокультурная ценность	18.3. ОИАН, утративший культурный ландшафт	0
Распространенность	19.10. Распространенный ОИАН в регионе	3

Объект № 2 (ул. Даниялова, 23)



Вид с юга, с улицы Дахадаева. Фото 2020 г.



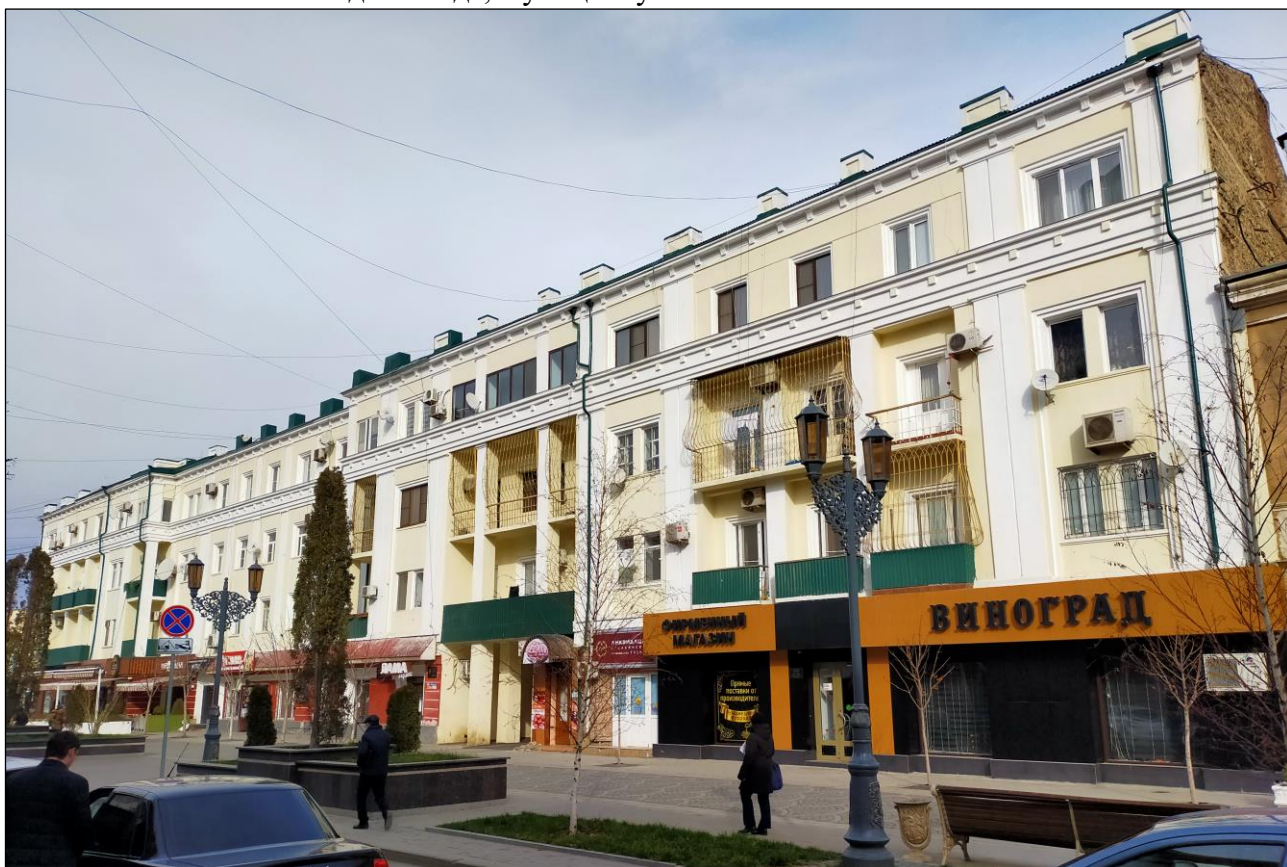
Вид с юго-запада, с улицы Даниялова. Фото 2020 г.

Критерий оценки объекта историко-архитектурного наследия (ул. Даниялова, 23)		баллы
Историческая ценность		68
Датировка (время возникновения)	1.7. XX век (40 лет с момента возведения)	5
Мемориальность	2.4. ОИАН, не имеющий мемориального значения	0
Историческая достоверность	3.4. ОИАН, утративший свою историческую роль	0
Подлинность (аутентичность)	4.3. ОИАН, сохранивший первоначальный облик с частичной заменой подлинных конструктивных элементов на новые (иные) при проведении ремонтно-реставрационных работ	5
Архитектурно-градостроительная ценность		
Сохранность	5.2. Незначительные повреждения и утраты	8
Представительность (репрезентативность)	6.4. ОИАН традиционной конструкции, типового применения	3
Градостроительная ценность	7.2. ОИАН, являющийся элементом пространственно-планировочной структуры историко-архитектурной среды локального участка (площади, части квартала, улицы и пр.)	8
Ансамблевость	8.3. ОИАН, не являющийся элементом историко-архитектурного или градостроительного ансамбля	0
Градоформирующее значение	9.4. ОИАН, не являющийся градостроительной доминантой	0
Функциональное использование	10.3. ОИАН, приспособленный под современные функции с сохранением его внешнего архитектурного облика и конструкций	5
Этапность	11.2. ОИАН, сохранивший свой первоначальный вид как базовый, но имеющий разновременные наслоения в процессе проведения ремонтно-реставрационных работ в различные исторические периоды	8
Конструктивно-технологическая ценность	12.4. Применение распространенных для своего времени конструктивных решений, технологических приемов или строительных материалов	1
Архитектурно-художественная ценность интерьеров	13.2. ОИАН, сохранивший фрагментарно подлинные исторические интерьеры	8
Культурологическая ценность		
Научно-познавательная ценность	14.4. ОИАН, являющийся носителем научной информации по данному объекту	3
Учебно-педагогическая ценность	15.5. ОИАН, не участвующий в учебно-педагогическом и воспитательном процессе	0
Художественно-эстетическая ценность	16.3. ОИАН, имеющий определенную художественно-эстетическую ценность для узкого круга специалистов	3
Публичная и общественная значимость	17.3. ОИАН, представляющий национальный интерес в регионе	0
Социокультурная ценность	18.2. ОИАН, обладающий природным или социокультурным ландшафтом	8
Распространенность	19.10. Распространенный ОИАН в регионе	3

Объект № 3 (ул. Буйнакского, 6)



Вид с запада, с улицы Буйнакского. Фото 2020 г.



Вид с юга, с улицы Буйнакского. Фото 2020 г.

Критерий оценки объекта историко-архитектурного наследия (ул. Буйнакского, 6)		баллы
<i>Историческая ценность</i>		70
Датировка (время возникновения)	1.7. XX век (40 лет с момента возведения)	5
Мемориальность	2.4. ОИАН, не имеющий мемориального значения	0
Историческая достоверность	3.4. ОИАН, утративший свою историческую роль	0
Подлинность (аутентичность)	4.3. ОИАН, сохранивший первоначальный облик с частичной заменой подлинных конструктивных элементов на новые (иные) при проведении ремонтно-реставрационных работ	5
<i>Архитектурно-градостроительная ценность</i>		
Сохранность	5.2. Незначительные повреждения и утраты	8
Представительность (репрезентабельность)	6.4. ОИАН традиционной конструкции, типового применения	3
Градостроительная ценность	7.2. ОИАН, являющийся элементом пространственно-планировочной структуры историко-архитектурной среды локального участка (площади, части квартала, улицы и пр.)	8
Ансамблевость	8.3. ОИАН, не являющийся элементом историко-архитектурного или градостроительного ансамбля	0
Градоформирующее значение	9.4. ОИАН, не являющийся градостроительной доминантой	0
Функциональное использование	10.3. ОИАН, приспособленный под современные функции с сохранением его внешнего архитектурного облика и конструкций	5
Этапность	11.2. ОИАН, сохранивший свой первоначальный вид как базовый, но имеющий разновременные наслоения в процессе проведения ремонтно-реставрационных работ в различные исторические периоды	8
Конструктивно-технологическая ценность	12.3. Повторное применение сложных конструктивных решений, технологических приемов или строительных материалов в процессе проектирования и строительства ОИАН	3
Архитектурно-художественная ценность интерьеров	13.2. ОИАН, сохранивший фрагментарно подлинные исторические интерьеры	8
<i>Культурологическая ценность</i>		
Научно-познавательная ценность	14.4. ОИАН, являющийся носителем научной информации по данному объекту	3
Учебно-педагогическая ценность	15.5. ОИАН, не участвующий в учебно-педагогическом и воспитательном процессе	0
Художественно-эстетическая ценность	16.3. ОИАН, имеющий определенную художественно-эстетическую ценность для узкого круга специалистов	3
Публичная и общественная значимость	17.3. ОИАН, представляющий национальный интерес в регионе	0
Социокультурная ценность	18.2. ОИАН, обладающий природным или социокультурным ландшафтом	8
Распространенность	19.10. Распространенный ОИАН в регионе	3

Объект № 4 (ул. Буйнакского, 9/3)



Вид с севера, с улицы Буйнакского. Фото 2020 г.



Вид с северо-запада, с улицы Дахадаева. Фото 2020 г.

Критерий оценки объекта историко-архитектурного наследия (ул. Буйнакского, 9/3)		баллы
<i>Историческая ценность</i>		73
Датировка (время возникновения)	1.6. Конец XVIII - начало XX века	15
Мемориальность	2.4. ОИАН, не имеющий мемориального значения	0
Историческая достоверность	3.4. ОИАН, утративший свою историческую роль	0
Подлинность (аутентичность)	4.3. ОИАН, сохранивший первоначальный облик с частичной заменой подлинных конструктивных элементов на новые (иные) при проведении ремонтно-реставрационных работ	5
<i>Архитектурно-градостроительная ценность</i>		
Сохранность	5.2. Незначительные повреждения и утраты	8
Представительность (репрезентативность)	6.4. ОИАН традиционной конструкции, типового применения	3
Градостроительная ценность	7.2. ОИАН, являющийся элементом пространственно-планировочной структуры историко-архитектурной среды локального участка (площади, части квартала, улицы и пр.)	8
Ансамблевость	8.3. ОИАН, не являющийся элементом историко-архитектурного или градостроительного ансамбля	0
Градоформирующее значение	9.4. ОИАН, не являющийся градостроительной доминантой	0
Функциональное использование	10.5. ОИАН, приспособленный под современные функции, искажающие его архитектурный облик, нарушающие его конструктивное решение и историческую планировочную структуру	0
Этапность	11.2. ОИАН, сохранивший свой первоначальный вид как базовый, но имеющий разновременные наслоения в процессе проведения ремонтно-реставрационных работ в различные исторические периоды	8
Конструктивно-технологическая ценность	12.4. Применение распространенных для своего времени конструктивных решений, технологических приемов или строительных материалов	1
Архитектурно-художественная ценность интерьеров	13.2. ОИАН, сохранивший фрагментарно подлинные исторические интерьеры	8
<i>Культурологическая ценность</i>		
Научно-познавательная ценность	14.4. ОИАН, являющийся носителем научной информации по данному объекту	3
Учебно-педагогическая ценность	15.5. ОИАН, не участвующий в учебно-педагогическом и воспитательном процессе	0
Художественно-эстетическая ценность	16.3. ОИАН, имеющий определенную художественно-эстетическую ценность для узкого круга специалистов	3
Публичная и общественная значимость	17.3. ОИАН, представляющий национальный интерес в регионе	0
Социокультурная ценность	18.2. ОИАН, обладающий природным или социокультурным ландшафтом	8
Распространенность	19.10. Распространенный ОИАН в регионе	3

Объект № 5 (ул. Дахадаева, 6)



Вид с северо-запада, с улицы Дахадаева. Фото 2020 г.



Вид с юго-запада, с пересечения улиц Дахадаева и Даниялова. Фото 2020 г.

Критерий оценки объекта историко-архитектурного наследия (ул. Дахадаева, 6)		баллы
Историческая ценность		57
Датировка (время возникновения)	1.6. Конец XVIII - начало XX века	15
Мемориальность	2.4. ОИАН, не имеющий мемориального значения	0
Историческая достоверность	3.4. ОИАН, утративший свою историческую роль	0
Подлинность (аутентичность)	4.3. ОИАН, сохранивший первоначальный облик с частичной заменой подлинных конструктивных элементов на новые (иные) при проведении ремонтно-реставрационных работ	5
Архитектурно-градостроительная ценность		
Сохранность	5.3. Значительные повреждения и утраты (более 40 %)	5
Представительность (репрезентативность)	6.4. ОИАН традиционной конструкции, типового применения	3
Градостроительная ценность	7.2. ОИАН, являющийся элементом пространственно-планировочной структуры историко-архитектурной среды локального участка (площади, части квартала, улицы и пр.)	8
Ансамблевость	8.3. ОИАН, не являющийся элементом историко-архитектурного или градостроительного ансамбля	0
Градоформирующее значение	9.4. ОИАН, не являющийся градостроительной доминантой	0
Функциональное использование	10.5. ОИАН, приспособленный под современные функции, искажающие его архитектурный облик, нарушающие его конструктивное решение и историческую планировочную структуру	0
Этапность	11.3. ОИАН, изменивший свой первоначальный вид на более поздний в процессе проведения ремонтно-реставрационных работ	3
Конструктивно-технологическая ценность	12.4. Применение распространенных для своего времени конструктивных решений, технологических приемов или строительных материалов	1
Архитектурно-художественная ценность интерьеров	13.2. ОИАН, сохранивший фрагментарно подлинные исторические интерьеры	8
Культурологическая ценность		
Научно-познавательная ценность	14.4. ОИАН, являющийся носителем научной информации по данному объекту	3
Учебно-педагогическая ценность	15.5. ОИАН, не участвующий в учебно-педагогическом и воспитательном процессе	0
Художественно-эстетическая ценность	16.3. ОИАН, имеющий определенную художественно-эстетическую ценность для узкого круга специалистов	3
Публичная и общественная значимость	17.3. ОИАН, представляющий национальный интерес в регионе	0
Социокультурная ценность	18.3. ОИАН, утративший культурный ландшафт	0
Распространенность	19.10. Распространенный ОИАН в регионе	3

Объект № 6 (ул. Даниялова, 25а)



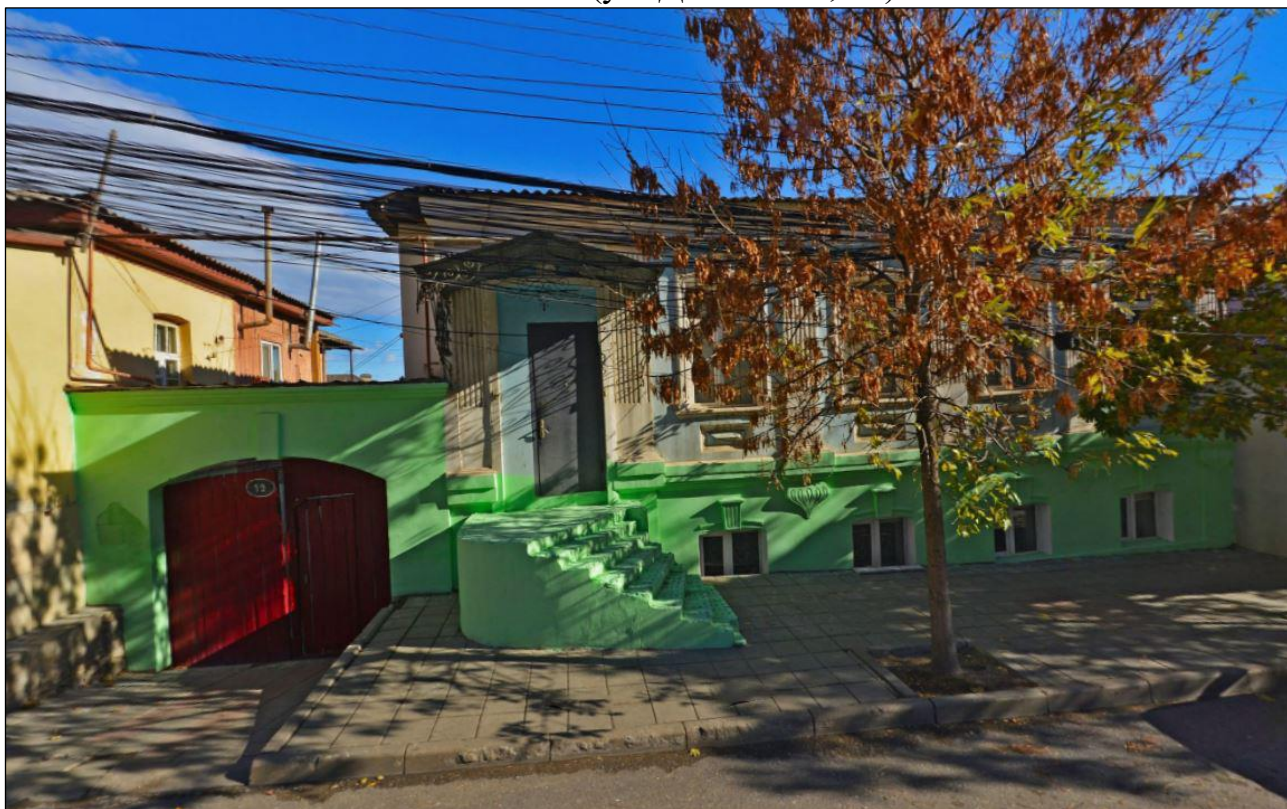
Вид с юго-востока, с улицы Дахадаева. Фото 2020 г.



Вид с севера, с улицы Дахадаева. Фото 2020 г.

Критерий оценки объекта историко-архитектурного наследия (ул. Даниялова, 25а)		баллы
<i>Историческая ценность</i>		73
Датировка (время возникновения)	1.6. Конец XVIII - начало XX века	15
Мемориальность	2.4. ОИАН, не имеющий мемориального значения	0
Историческая достоверность	3.4. ОИАН, утративший свою историческую роль	0
Подлинность (аутентичность)	4.3. ОИАН, сохранивший первоначальный облик с частичной заменой подлинных конструктивных элементов на новые (иные) при проведении ремонтно-реставрационных работ	5
<i>Архитектурно-градостроительная ценность</i>		
Сохранность	5.2. Незначительные повреждения и утраты	8
Представительность (репрезентативность)	6.4. ОИАН традиционной конструкции, типового применения	3
Градостроительная ценность	7.2. ОИАН, являющийся элементом пространственно-планировочной структуры историко-архитектурной среды локального участка (площади, части квартала, улицы и пр.)	8
Ансамблевость	8.3. ОИАН, не являющийся элементом историко-архитектурного или градостроительного ансамбля	0
Градоформирующее значение	9.4. ОИАН, не являющийся градостроительной доминантой	0
Функциональное использование	10.5. ОИАН, приспособленный под современные функции, искажающие его архитектурный облик, нарушающие его конструктивное решение и историческую планировочную структуру	0
Этапность	11.2. ОИАН, сохранивший свой первоначальный вид как базовый, но имеющий разновременные наслоения в процессе проведения ремонтно-реставрационных работ в различные исторические периоды	8
Конструктивно-технологическая ценность	12.4. Применение распространенных для своего времени конструктивных решений, технологических приемов или строительных материалов	1
Архитектурно-художественная ценность интерьеров	13.2. ОИАН, сохранивший фрагментарно подлинные исторические интерьеры	8
<i>Культурологическая ценность</i>		
Научно-познавательная ценность	14.4. ОИАН, являющийся носителем научной информации по данному объекту	3
Учебно-педагогическая ценность	15.5. ОИАН, не участвующий в учебно-педагогическом и воспитательном процессе	0
Художественно-эстетическая ценность	16.3. ОИАН, имеющий определенную художественно-эстетическую ценность для узкого круга специалистов	3
Публичная и общественная значимость	17.3. ОИАН, представляющий национальный интерес в регионе	0
Социокультурная ценность	18.2. ОИАН, обладающий природным или социокультурным ландшафтом	8
Распространенность	19.10. Распространенный ОИАН в регионе	3

Объект № 7 (ул. Даниялова, 19)



Вид с юго-запада, с улицы Даниялова. Фото 2020 г.



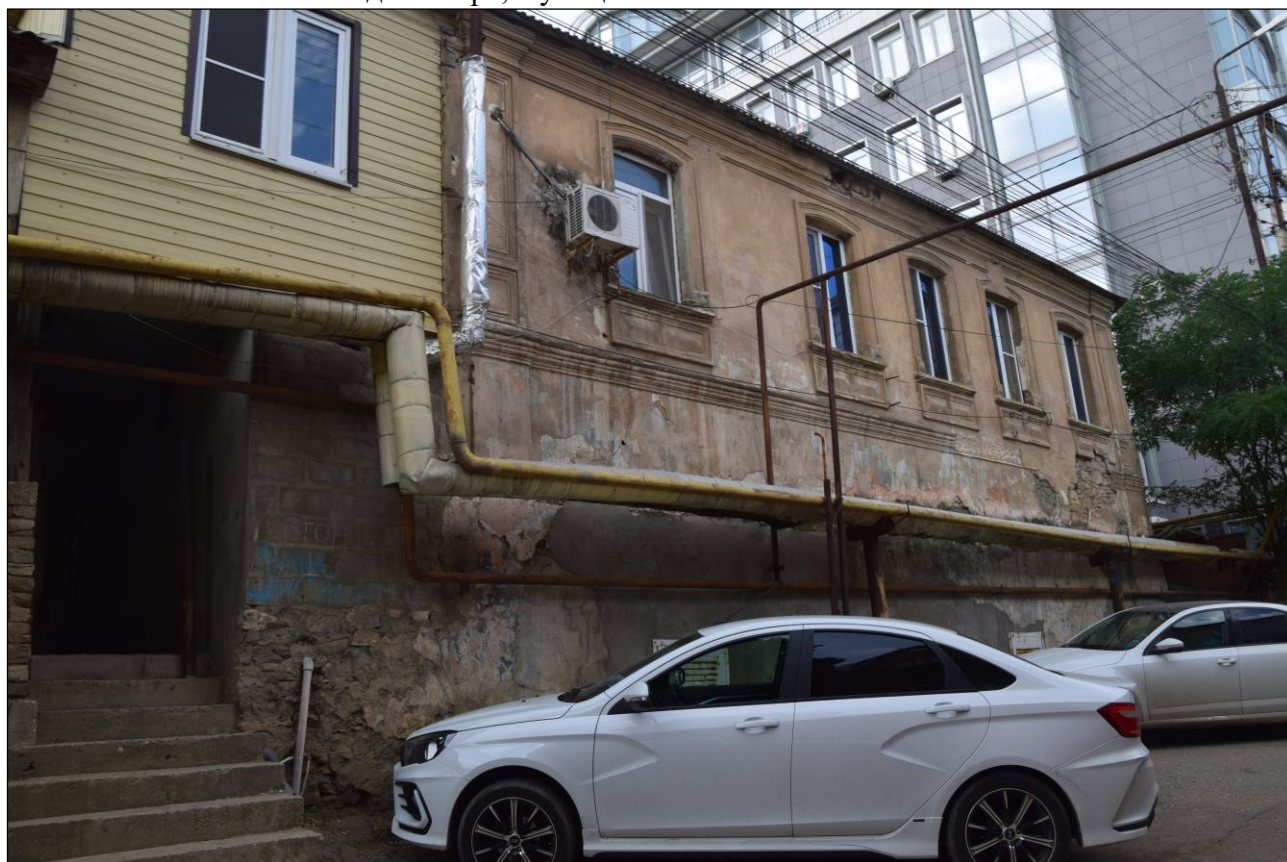
Вид с юга, с улицы Даниялова. Фото 2020 г.

Критерий оценки объекта историко-архитектурного наследия (ул. Даниялова, 19)		баллы
Историческая ценность		78
Датировка (время возникновения)	1.6. Конец XVIII - начало XX века	15
Мемориальность	2.4. ОИАН, не имеющий мемориального значения	0
Историческая достоверность	3.4. ОИАН, утративший свою историческую роль	0
Подлинность (аутентичность)	4.3. ОИАН, сохранивший первоначальный облик с частичной заменой подлинных конструктивных элементов на новые (иные) при проведении ремонтно-реставрационных работ	5
Архитектурно-градостроительная ценность		
Сохранность	5.2. Незначительные повреждения и утраты	8
Представительность (репрезентативность)	6.2. ОИАН, представительно отражающий творческую деятельность архитектора, конструктора, инженера	8
Градостроительная ценность	7.2. ОИАН, являющийся элементом пространственно-планировочной структуры историко-архитектурной среды локального участка (площади, части квартала, улицы и пр.)	8
Ансамблевость	8.3. ОИАН, не являющийся элементом историко-архитектурного или градостроительного ансамбля	0
Градоформирующее значение	9.4. ОИАН, не являющийся градостроительной доминантой	0
Функциональное использование	10.5. ОИАН, приспособленный под современные функции, искажающие его архитектурный облик, нарушающие его конструктивное решение и историческую планировочную структуру	0
Этапность	11.2. ОИАН, сохранивший свой первоначальный вид как базовый, но имеющий разновременные наслоения в процессе проведения ремонтно-реставрационных работ в различные исторические периоды	8
Конструктивно-технологическая ценность	12.4. Применение распространенных для своего времени конструктивных решений, технологических приемов или строительных материалов	1
Архитектурно-художественная ценность интерьеров	13.2. ОИАН, сохранивший фрагментарно подлинные исторические интерьеры	8
Культурологическая ценность		
Научно-познавательная ценность	14.4. ОИАН, являющийся носителем научной информации по данному объекту	3
Учебно-педагогическая ценность	15.5. ОИАН, не участвующий в учебно-педагогическом и воспитательном процессе	0
Художественно-эстетическая ценность	16.3. ОИАН, имеющий определенную художественно-эстетическую ценность для узкого круга специалистов	3
Публичная и общественная значимость	17.3. ОИАН, представляющий национальный интерес в регионе	0
Социокультурная ценность	18.2. ОИАН, обладающий природным или социокультурным ландшафтом	8
Распространенность	19.10. Распространенный ОИАН в регионе	3

Объект № 8 (ул. Эфенди Капиева, 15)



Вид с севера, с улицы Агабабова. Фото 2020 г.



Вид с северо-востока, с улицы Агабабова. Фото 2020 г.

Критерий оценки объекта историко-архитектурного наследия (ул. Эфенди Капиева, 15)		баллы
<i>Историческая ценность</i>		70
Датировка (время возникновения)	1.6. Конец XVIII - начало XX века	15
Мемориальность	2.4. ОИАН, не имеющий мемориального значения	0
Историческая достоверность	3.4. ОИАН, утративший свою историческую роль	0
Подлинность (аутентичность)	4.3. ОИАН, сохранивший первоначальный облик с частичной заменой подлинных конструктивных элементов на новые (иные) при проведении ремонтно-реставрационных работ	5
<i>Архитектурно-градостроительная ценность</i>		
Сохранность	5.3. Значительные повреждения и утраты (более 40 %)	5
Представительность (репрезентативность)	6.4. ОИАН традиционной конструкции, типового применения	3
Градостроительная ценность	7.2. ОИАН, являющийся элементом пространственно-планировочной структуры историко-архитектурной среды локального участка (площади, части квартала, улицы и пр.)	8
Ансамблевость	8.3. ОИАН, не являющийся элементом историко-архитектурного или градостроительного ансамбля	0
Градоформирующее значение	9.4. ОИАН, не являющийся градостроительной доминантой	0
Функциональное использование	10.5. ОИАН, приспособленный под современные функции, искажающие его архитектурный облик, нарушающие его конструктивное решение и историческую планировочную структуру	0
Этапность	11.2. ОИАН, сохранивший свой первоначальный вид как базовый, но имеющий разновременные наслоения в процессе проведения ремонтно-реставрационных работ в различные исторические периоды	8
Конструктивно-технологическая ценность	12.4. Применение распространенных для своего времени конструктивных решений, технологических приемов или строительных материалов	1
Архитектурно-художественная ценность интерьеров	13.2. ОИАН, сохранивший фрагментарно подлинные исторические интерьеры	8
<i>Культурологическая ценность</i>		
Научно-познавательная ценность	14.4. ОИАН, являющийся носителем научной информации по данному объекту	3
Учебно-педагогическая ценность	15.5. ОИАН, не участвующий в учебно-педагогическом и воспитательном процессе	0
Художественно-эстетическая ценность	16.3. ОИАН, имеющий определенную художественно-эстетическую ценность для узкого круга специалистов	3
Публичная и общественная значимость	17.3. ОИАН, представляющий национальный интерес в регионе	0
Социокультурная ценность	18.2. ОИАН, обладающий природным или социокультурным ландшафтом	8
Распространенность	19.10. Распространенный ОИАН в регионе	3

Объект № 9 (ул. Герцена, 18)



Вид с северо-запада, с пересечения улиц Герцена и Эфенди Капиева. Фото 2020 г.



Вид с юга, с улицы Буйнакского. Фото 2020 г.

Критерий оценки объекта историко-архитектурного наследия (ул. Герцена, 18)		баллы
<i>Историческая ценность</i>		83
Датировка (время возникновения)	1.6. Конец XVIII - начало XX века	15
Мемориальность	2.4. ОИАН, не имеющий мемориального значения	0
Историческая достоверность	3.4. ОИАН, утративший свою историческую роль	0
Подлинность (аутентичность)	4.3. ОИАН, сохранивший первоначальный облик с частичной заменой подлинных конструктивных элементов на новые (иные) при проведении ремонтно-реставрационных работ	5
<i>Архитектурно-градостроительная ценность</i>		
Сохранность	5.2. Незначительные повреждения и утраты	8
Представительность (репрезентативность)	6.2. ОИАН, представительно отражающий творческую деятельность архитектора, конструктора, инженера	8
Градостроительная ценность	7.2. ОИАН, являющийся элементом пространственно-планировочной структуры историко-архитектурной среды локального участка (площади, части квартала, улицы и пр.)	8
Ансамблевость	8.3. ОИАН, не являющийся элементом историко-архитектурного или градостроительного ансамбля	0
Градоформирующее значение	9.4. ОИАН, не являющийся градостроительной доминантой	0
Функциональное использование	10.3. ОИАН, приспособленный под современные функции с сохранением его внешнего архитектурного облика и конструкций	5
Этапность	11.2. ОИАН, сохранивший свой первоначальный вид как базовый, но имеющий разновременные наслоения в процессе проведения ремонтно-реставрационных работ в различные исторические периоды	8
Конструктивно-технологическая ценность	12.4. Применение распространенных для своего времени конструктивных решений, технологических приемов или строительных материалов	1
Архитектурно-художественная ценность интерьеров	13.2. ОИАН, сохранивший фрагментарно подлинные исторические интерьеры	8
<i>Культурологическая ценность</i>		
Научно-познавательная ценность	14.4. ОИАН, являющийся носителем научной информации по данному объекту	3
Учебно-педагогическая ценность	15.5. ОИАН, не участвующий в учебно-педагогическом и воспитательном процессе	0
Художественно-эстетическая ценность	16.3. ОИАН, имеющий определенную художественно-эстетическую ценность для узкого круга специалистов	3
Публичная и общественная значимость	17.3. ОИАН, представляющий национальный интерес в регионе	0
Социокультурная ценность	18.2. ОИАН, обладающий природным или социокультурным ландшафтом	8
Распространенность	19.10. Распространенный ОИАН в регионе	3

Объект № 10 (ул. Герцена, 16)



Вид с северо-востока, с улицы Герцена. Фото 2020 г.

Критерий оценки объекта историко-архитектурного наследия (ул. Герцена, 16)		баллы
Историческая ценность		70
Датировка (время возникновения)	1.6. Конец XVIII - начало XX века	15
Мемориальность	2.4. ОИАН, не имеющий мемориального значения	0
Историческая достоверность	3.4. ОИАН, утративший свою историческую роль	0
Подлинность (аутентичность)	4.3. ОИАН, сохранивший первоначальный облик с частичной заменой подлинных конструктивных элементов на новые (иные) при проведении ремонтно-реставрационных работ	5
Архитектурно-градостроительная ценность		
Сохранность	5.3. Значительные повреждения и утраты (более 40 %)	5
Представительность (репрезентативность)	6.4. ОИАН традиционной конструкции, типового применения	3
Градостроительная ценность	7.2. ОИАН, являющийся элементом пространственно-планировочной структуры историко-архитектурной среды локального участка (площади, части квартала, улицы и пр.)	8
Ансамблевость	8.3. ОИАН, не являющийся элементом историко-архитектурного или градостроительного ансамбля	0
Градоформирующее значение	9.4. ОИАН, не являющийся градостроительной доминантой	0
Функциональное использование	10.5. ОИАН, приспособленный под современные функции, искажающие его архитектурный облик, нарушающие его конструктивное решение и историческую планировочную структуру	0
Этапность	11.2. ОИАН, сохранивший свой первоначальный вид как базовый, но имеющий разновременные наслоения в процессе проведения ремонтно-реставрационных работ в различные исторические периоды	8
Конструктивно-технологическая ценность	12.4. Применение распространенных для своего времени конструктивных решений, технологических приемов или строительных материалов	1
Архитектурно-художественная ценность интерьеров	13.2. ОИАН, сохранивший фрагментарно подлинные исторические интерьеры	8
Культурологическая ценность		
Научно-познавательная ценность	14.4. ОИАН, являющийся носителем научной информации по данному объекту	3
Учебно-педагогическая ценность	15.5. ОИАН, не участвующий в учебно-педагогическом и воспитательном процессе	0
Художественно-эстетическая ценность	16.3. ОИАН, имеющий определенную художественно-эстетическую ценность для узкого круга специалистов	3
Публичная и общественная значимость	17.3. ОИАН, представляющий национальный интерес в регионе	0
Социокультурная ценность	18.2. ОИАН, обладающий природным или социокультурным ландшафтом	8
Распространенность	19.10. Распространенный ОИАН в регионе	3

Объект № 11 (ул. Буйнакского, памятник народной артистке СССР –
Барият Солтан Мурадовой)



Вид с юго-востока, с площади между театром и отелем «Каспий». Фото 2020 г.

Критерий оценки объекта архитектурного наследия (ул. Буйнакского, памятник народной артистке СССР – Барият Солтан Мурадовой)		баллы
Историческая ценность		
Датировка (время возникновения)	2010 г.	0
Мемориальность	2.2. ОИАН, непосредственно связанный с важнейшими историческими событиями или памятными датами страны или пребыванием выдающихся деятелей, получивших признание в стране	8
Историческая достоверность	3.2. ОИАН, сохранивший свою историческую роль в пространстве страны	8
Подлинность (аутентичность)	4.1. ОИАН, сохранивший первоначальный облик и подлинность конструкций без проведения ремонтно-реставрационных работ	10
Архитектурно-градостроительная ценность		
Сохранность	5.1. Полная сохранность архитектурного облика ОИАН и его конструкций	10
Представительность (репрезентативность)	6.2. ОИАН, представительно отражающий творческую деятельность архитектора, конструктора, инженера	8
Градостроительная ценность	7.2. ОИАН, являющийся элементом пространственно-планировочной структуры историко-архитектурной среды локального участка (площади, части квартала, улицы и пр.)	8
Ансамблевость	8.3. ОИАН, не являющийся элементом историко-архитектурного или градостроительного ансамбля	0
Градоформирующее значение	9.4. ОИАН, не являющийся градостроительной доминантой	0
Функциональное использование	-	0
Этапность	11.1. ОИАН, сохранивший свой первоначальный вид с момента строительства без изменений	10
Конструктивно-технологическая ценность	-	0
Архитектурно-художественная ценность интерьеров	-	0
Культурологическая ценность		
Научно-познавательная ценность	14.2. ОИАН, являющийся носителем научной информации, представляющей интерес в масштабе страны	8
Учебно-педагогическая ценность	15.2. ОИАН, активно участвующий в процессе изучения историко-архитектурного наследия, воспитания и развития личности в рамках страны	8
Художественно-эстетическая ценность	16.3. ОИАН, имеющий определенную художественно-эстетическую ценность для узкого круга специалистов	3
Публичная и общественная значимость	17.2. ОИАН, представляющий национальный интерес региона на территории страны	8
Социокультурная ценность	18.2. ОИАН, обладающий природным или социокультурным ландшафтом	8
Распространенность	19.2. ОИАН, не имеющий аналогов в стране	40

137

Для проведения оценки ОИАН количественные показатели критериев исторической, архитектурно-градостроительной и культурологической ценности в условных баллах суммируются, и по суммарному баллу, с учетом коэффициента значимости авторов, определяется категория ценности ОИАН:

- *уникальный*, представляющий особую историко-архитектурную ценность в мировом масштабе (сумма баллов 270 – 150);
- *особо ценный*, представляющий историко-архитектурную ценность на территории страны, региона (сумма баллов 150 – 100);
- *ценный*, представляющий особую историко-архитектурную ценность на территории региона (сумма баллов 100 – 50)
- *рядовой*, имеющий определенную историко-архитектурную ценность на территории региона, города, района (сумма баллов 50 – 30);
- *средовой*, являющийся элементом исторической застройки города, района, улицы, квартала (сумма баллов менее 30).

Таким образом, в границах проектирования были выявлены следующие объекты историко-градостроительной среды:

Особо ценные объекты:

- ул. Буйнакского, памятник народной артистке СССР – Барият Солтан Мурадовой (137 баллов);

Ценные объекты:

- ул. Герцена, 18 (83 балла);
- ул. Даниялова, 19 (78 баллов);
- пр. Дахадаева, 4 (75 балла);
- ул. Даниялова, 25а (73 балла);
- ул. Буйнакского, 6 (70 балла);
- ул. Буйнакского, 9/3 (73 балла);
- ул. Эфенди Капиева, 15 (70 баллов);
- ул. Герцена, 16 (70 баллов);
- ул. Даниялова, 23 (68 баллов);
- ул. Дахадаева, 6 (57 баллов).

В рамках настоящего Проекта все вышеуказанные объекты отнесены к категории исторически ценных градоформирующих объектов историко-градостроительной среды.

1.4. Сведения о расположенных в границах исследования территориях с особыми условиями использования земель; сведения об установленных территориальных зонах

1.4.1. Территориальные зоны в границах исследования

Исследуемый объект расположен в Советском районе города Махачкалы, в 265 метрах к юго-западу от берега Каспийского моря и ограничен с северо-западной стороны улицей Готфрида Гасанова, с северо-восточной стороны улицей Буйнакского, с юго-восточной стороны – улицей Дахадаева, с юго-запада – застройкой квартала в пределах улиц Дахадаева, Даниялова, Эфенди Капиева и Агабабова. Статусом исторического поселения город Махачкала не обладает.

Согласно Правилам землепользования и застройки города Махачкалы, утвержденным на основании решения Собрания депутатов городского округа с внутригородским делением «Город Махачкала» от 26 мая 2016 г. № 9-5 «О внесении изменений в правила землепользования и застройки городского округа с внутригородским делением «Город Махачкала» Республики Дагестан» (ред. от 23 апреля 2020 года), исследуемый участок расположен в нескольких территориальных зонах (см. Приложение 8). Карта градостроительного зонирования правил землепользования и застройки города Махачкалы отмечает, что исследуемый объект входит в зону Ж5А – «Зона смешанной застройки (жилая и общественно-деловая): жилая многоквартирная (9-19 этажей)».

Аналогичная зона установлена для кварталов с севера, востока и юга от исследуемого объекта. С северо-востока и северо-запада к зоне Ж5А примыкает зона ЖЗ – «Зона многоквартирной малоэтажной жилой застройки (1-3 этажа)». С запада – зона О1 – «Зона административно-деловой застройки городского и Республиканского значения».

Проект генерального плана г. Махачкалы от 26.05.2017 г., находится на стадии утверждения. Действующий Генеральный план города отсутствует.

1.4.2. Территории с особыми условиями использования земель, установленные в границах исследуемой территории

В соответствии с п. 4 ст. 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ (ред. от 24 апреля 2020 г.), к зонам с особыми условиями использования земель относят охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры)

народов Российской Федерации, защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В границах исследуемой территории установлены следующие зоны с особыми условиями использования земель:

1) Документы об утверждении границ территорий, защитных зон и зон охраны объектов культурного наследия в радиусе 200 метров от исследуемого объекта (см. Приложение 7):

а) *«Здание, в котором в 1931 году на XII Дагестанской областной конференции ВЛКСМ выступала советский партийный и государственный деятель Ульянова Мария Ильинична»:*

– граница территории, утвержденная Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14 ноября 2017 г. № 159;

– зоны охраны, утвержденные Постановлением Правительства Республики Дагестан от 22 мая 2020 года № 93.

б) *«Гостиница "Дагестан". Арх. Гримм»:*

– граница территории, утвержденная Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14 ноября 2017 г. № 128;

– защитная зона, утвержденная Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14 ноября 2017 г. № 129.

в) *«Дом Союза архитекторов»:*

– граница территории, утвержденная Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 29 ноября 2017 г. № 307;

– защитная зона, утвержденная Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 29 ноября 2017 г. № 306.

г) *«Здание, где помещался Порт-Петровский комитет РКП(б)»:*

– граница территории, утвержденная Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14 ноября 2017 г. № 131;

– защитная зона, утвержденная Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14 ноября 2017 г. № 132.

2) Прибрежная защитная полоса и водоохранная зона Каспийского моря, зарегистрированные в Едином государственном реестре недвижимости под номерами 05:00-6.3 и 05:00-6.42 соответственно.

Данные зоны представлены в графической части Проекта, на карте историко-культурного опорного плана (лист 3).

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1
к Государственному Контракту
№ 02/ЭОК от «___» _____ 2020 г.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ
на разработку проекта зон охраны для объекта культурного наследия регионального
значения «Гостиница «Дагестан». Арх. Гримм», расположенного по адресу:
г. Махачкала, ул.Буйнакского,11

1.	Основание для проектирования	Отсутствие документации, соответствующей действующему законодательству. 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 «Гостиница «Дагестан». Арх. Гримм», расположенного по адресу: г. Махачкала, ул.Буйнакского,11
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 «Гостиница «Дагестан». Арх. Гримм», расположенного по адресу: г. Махачкала, ул.Буйнакского,11 в целях актуализации границ защитной данного объекта культурного наследия; Получению положительного заключения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Гостиница «Дагестан». Арх. Гримм», расположенного по адресу: г. Махачкала, ул.Буйнакского,11
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»;
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 дней с даты заключения Контракта.
7.	Гарантийный срок	36 месяцев со дня подписания Акт о приемке выполненных работ
8.	Состав проекта	1. Проект зон охраны Объекта: 1. Книга 1. Материалы по обоснованию проекта. Материалы историко-культурных исследований: Пояснительная записка: - Введение. Основание для проектирования; - Схема разработки проекта; - Исторические сведения; - Сведения об объектах культурного наследия, выявленных объектах культурного наследия, установленных территориях и зонах охраны объектов культурного наследия, расположенных на территории предполагаемого проектирования зон охраны; - Материалы ранее разработанных проектов зон охраны объектов культурного наследия (при наличии); - Историко-архитектурный анализ. - Историко-градостроительный анализ. - Материалы ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения; - Определение зон зрительного восприятия объекта культурного наследия; - Описание видовых точек. 2. 1.2. Графическая часть: - Исторические планы (при наличии); - Историко-культурный опорный план (М 1:1000); - Схема ландшафтного анализа (М 1:1000); - Схема размещения основных видовых точек (М 1:1000); - Фотоиллюстрационный материал; - Список источников и использованной литературы; - Приложения.

		2.2. Книга 2. Утверждаемая часть. - Введение. Основание для проектирования - Описание границ проектируемых зон и границ территории объекта культурного наследия, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения государственного кадастра недвижимости, проекты режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон; схема разбивки основного чертежа на листы А4 - Сводная схема зон охраны и границ территорий Объекта (не менее М 1:1000), схема каждой из зон охраны.
9.	Требование к составу, содержанию и форме предоставленных материалов	Требования к проектным предложениям по определению границ территорий объектов культурного наследия, расположенных в границах предлагаемых проектом зон охраны объектов культурного наследия, если границы территорий таких объектов культурного наследия не установлены. Границы территории объектов определяются на основании архивных документов, в том числе исторических поземельных планов, и научных исследований с учётом особенностей объекта, включая его сохранность и этапы развития, а также натурных исследований. Современные границы территории объекта могут не совпадать с историческими границами территории Объекта ввиду изменения градостроительной ситуации в исторических границах территории объекта (застройка новыми строениями, зданиями, сооружениями и т.п.). Текстовое описание и графическое отображение границ территории должно содержать: • историко-культурный опорный план в масштабе 1:2000 с обозначением объектов культурного наследия и их территорий, выявленных объектов культурного наследия; • схему расположения земельных участков в границах территории кадастрового квартала в масштабе 1:2000 с обозначением кадастровых номеров (выполняется на основании сведений государственного кадастра объектов недвижимости); • отчёт о проведённых историко-культурных исследованиях; • схему ценных видовых раскрытий объектов (М 1:2000, 1:1000); • натурную фотофиксацию видовых раскрытий объектов и элементов, фиксирующих границы исторической территории объектов, а также элементов градостроительного окружения, оказывающих влияние на формирование границ территорий памятников (фотоиллюстрации);

	Координаты характерных точек указываются в виде таблиц координат характерных точек в местной системе координат (МСК-05). Определение координат характерных точек границ объекта осуществляется геодезическим способом или картометрическим способом. Графические материалы могут выполняться на актуализированной топографической основе в соответствии со следующими требованиями: - границы территории наносятся на актуализированную топографическую подоснову; - масштаб проекта – 1:500, 1:1000, 1:2000 (в зависимости от размера территории объекта); - в графическом материале отображаются объекты недвижимости, включая выявленные объекты культурного наследия, расположенные в границах территории; - указывается перечень условных обозначений. Основными критериями, влияющими на принципы установления границ территорий объектов культурного наследия, являются: - сохранность комплекса застройки исторической территории, в структуре которой расположены объекты культурного наследия; - историко-культурная ценность комплекса застройки, в структуре которой расположены объекты; - наличие ансамблевых качеств комплекса застройки, в структуре которой расположены объекты. Разработка проекта установления границ территории объектов осуществляется на основе следующих принципов: - приоритетная ориентация на сохранение и учёт территории объекта в целях формирования единого земельного участка в границах исторической территории объекта; - учёт особенностей сложившейся структуры землепользования, современной градостроительной ситуации и перспектив градостроительного развития территории. При установлении границ территории объекта должны приниматься во внимание существующие антропогенные (контуры зданий, сооружений, капитальных оград и других долговременных сооружений) и природные (очертания водоёмов, холмов, оврагов, зеленых насаждений и др.) границы. При наличии в границах исторической территории объектов построек различного времени, стиля, не объединённых единой ансамблевой композицией, функцией и статусом, допустимо выделение отдельных территорий для каждого из объектов. При наличии в границах исторической территории объектов различной категории историко-культурного значения (федерального, регионального и местного), относящихся к единому ансамблю, целесообразным является выделение единой территории объектов, которая может быть применена к различным категориям историко-культурной значимости объектов. По окончании работ по сбору и анализу исходных данных, обоснованию предпосылок установления границ территории объектов и разработке проектных предложений по установлению
--	--

	границ территории объектов. Исполнитель представляет Заказчику проект, содержащий следующие документы: - схему местоположения объектов в структуре города; - анализ историко-культурного потенциала территории; - историческую справку; - эволюцию планировочной структуры (на основе исторических планов); - архивные материалы (иллюстрации, выписки); - графическую реконструкцию основных этапов формирования границ (схемы М 1:2000); - схему ценности, сохранности и трансформации исторической градостроительной среды территории; - схему хронологических характеристик элементов историко-градостроительной среды; - анализ традиционного восприятия территории объекта культурного наследия; - схему ценных видовых раскрытий объекта (М 1:5000, 1:2000); - натурную фотофиксацию видовых раскрытий объекта и элементов, фиксирующих границы исторической территории владения, а также элементов градостроительного окружения, оказывающих влияние на формирование границ территории памятника (фотоиллюстрации); - пояснительную записку с обоснованием проектных предложений; - проектные предложения по установлению границ территории объектов; - описание границ территории объектов. Фотофиксация объектов: - снимки общего вида, передающие планировочную структуру элементов и композиционные особенности объекта; - снимки общего вида и фасадов памятников, входящих в границы территории объектов; - точки наиболее благоприятного восприятия объектов. Цветные изображения изготавливаются качеством не менее 2000 точек по двум координатам. Снимки предоставляются: - на электронном носителе в формате TIFF, JPEG, RAW (снимки должны сохраняться в двух видах: необработанный файл в формате съёмки и обработанный файл, пригодный к использованию); - на бумажном носителе, распечатанные на листе формата А4 размером не менее 15х20 см. Под каждым распечатанным снимком даётся аннотация: наименование памятника, его элемента, детали или фрагмента, автор и дата съёмки. Требования к проекту зон охраны Объекта: Проект зон охраны Объекта предоставляется в 2 книгах. Требования к материалам по обоснованию: 1. Материалы по обоснованию границ зон охраны Объекта предоставляются с обязательными ссылками на историко-архивные и библиографические материалы (иллюстрации, выписки, планы и т.д.) и включают в себя историческую справку по объектам культурного наследия и их территории, выписки из архивных и
--	---

	библиографических источников, сведения о ранее проводившихся историко-археологических исследованиях и выводы о сохранности историко-градостроительной и ландшафтной среды объектов культурного наследия 2. Графический материал (историко-культурный опорный план, схема ландшафтного анализа, схема размещения основных видовых точек) представляется на актуализированной геоподоснове в масштабе 1:1000. 3. Схемы визуального восприятия объектов культурного наследия с основных видовых точек и смотровых площадок предоставляются в виде композиционно-видовых связей панорамы на 360 градусов, фотографических разверток, разрезов, характеризующих композицию и силуэт застройки и природного ландшафта, включая соотношение вертикальных и горизонтальных доминант и акцентов. 4. Указываются сведения о композиционной связи с объектами культурного наследия природного ландшафта, расположенного в границах проектируемых зон, а также о сочетании в нем определенных типов рельефа местности, водных объектов, почв, растительности. 5. Схема историко-культурного опорного плана предоставляется с обозначением всех объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, входящих в данную зону, указанием их наименования, категории историко-культурного значения, адреса, границ территорий, а также с указанием ценных градоформирующих объектов, объектов историко-градостроительной среды, объектов современного строительства, ценных элементов природного ландшафта, планировочной и объемно-пространственной структуры территории проектирования, малых форм, подлежащих сохранению, инженерных сетей и коммуникаций. 6. Иные графические материалы, необходимые для обоснования и разработки проекта зон охраны. 7. Фотофиксация объектов культурного наследия осуществляется в соответствии со следующими требованиями: - копии архивных фотоматериалов; - снимки общего вида, передающие планировочную структуру элементов и композиционные особенности объекта; - натурная фотофиксация видовых раскрытий объекта и элементов, фиксирующих границы исторической территории, а также элементов градостроительного окружения, оказывающих влияние на формирование границ территории памятника; - современная панорамная съемка на 360 градусов. Цветные изображения изготавливаются качеством не менее 2000 точек по двум координатам. Снимки предоставляются:
--	---

	- на электронном носителе в формате TIFF, JPEG, RAW (снимки должны сохраняться в двух видах: необработанный файл в формате съемки и обработанный файл, пригодный к использованию); - на бумажном носителе, распечатанные на листе формата А4 размером не менее 15х20 см. Под каждым распечатанным снимком дается аннотация: наименование памятника в соответствии с актом о принятии на государственную охрану, его местонахождение, наименование его элемента, детали или фрагмента, автор и дата съемки. 8. Перечень земельных участков, попадаемых в проектируемые зоны охраны. 9. Список источников и использованной литературы обязательно включает в себя архивные материалы, материалы периодических изданий, специальную литературу и др. Требования к утверждаемой части: 1. Предложения по установлению границ зон охраны Объекта предоставляются с приложением текстового описания указанных границ и схем указанных границ. 2. Определение границ зон охраны Объекта осуществляется на основе проведенного историко-градостроительного, историко-архитектурного, ландшафтного анализа, зон зрительного восприятия Объекта. Текстовая часть проекта зон охраны включает в себя: - текстовое описание границ зон охраны Объекта; - текстовое описание границ регламентных участков; - каталог координат характерных точек границ зон охраны в местной системе координат; - каталог кадастровых номеров земельных участков, расположенных в границах зон охраны; - текстовое описание границ территорий иных объектов культурного наследия и выявленных объектов культурного наследия, расположенных в зоне проектирования; - текстовое описание режимов использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия; - текстовое описание требований к градостроительным регламентам в границах данных зон, устанавливающих предельные высотные и плотностные параметры разрешённого строительства и реконструкции объектов капитального строительства в границах зон охраны; - перечень объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия (при наличии), с наименованиями и адресными данными. Кроме того, графическая часть проекта зон охраны объекта включает в себя: - карту (схему) границ зон охраны Объекта; - карту (схему) существующего землепользования. 3. Предложения по режимам использования земель и
--	---

	требованиям к градостроительным регламентам в границах данных зон разрабатываются с учетом требований Постановления Правительства РФ от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», а также с учётом обеспечения максимальной сохранности объектов культурного наследия в их градостроительной и природной среде и их исторических границах. Схема границ зон охраны объекта культурного наследия предоставляется с обозначением всех объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия, входящих в данную зону, указанием их наименования, категории историко-культурного значения, адреса, границ территорий, а также с указанием ценных градоформирующих объектов, объектов историко-градостроительной среды, объектов современного строительства, ценных элементов природного ландшафта, планировочной и объёмно-пространственной структуры территории проектирования, малых форм, подлежащих сохранению, инженерных сетей и коммуникаций, элементов благоустройства. 4. Проект зон охраны Объекта предоставляется Заказчику вместе с положительным заключением государственной историко-культурной экспертизы в 3 экз. Заключение экспертизы оформляется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 15.07.2009 № 569 «Об утверждении положения о государственной историко-культурной экспертизе». К каждому экземпляру заключения прилагаются: а) приложения, указанные в заключении экспертизы; б) копии протоколов заседаний экспертной комиссии (если имеются); в) документы, представленные заказчиком экспертизы, или их копии; г) копии документов и материалов, собранных и полученных при проведении экспертизы (если имеются); д) иные документы и материалы по усмотрению эксперта, индивидуально проводившего экспертизу, или председателя экспертной комиссии. Заключение государственной историко-культурной экспертизы проекта представляется на электронном носителе в формате переносимого документа (PDF) в 1 экз. и распечатанный экземпляр с оригинальной подписью и печатями в 1 экз. 6. Проект зон охраны (2 Книги) предоставляется в 3 экз. в бумажном виде. 7. Все материалы представляются также в электронном виде (в файле типа doc, pdf с содержанием графических материалов) в 1 экз.
--	---

10.	Согласование проектных решений	Исполнитель представляет Заказчику проект зон охраны, содержащий проект границ территорий, Объекта 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 возникнут замечания в процессе внесения сведений в государственный кадастр недвижимости, они должны быть устранены подрядчиком в необходимом объеме без дополнительной оплаты в течение гарантийного срока.
-----	--------------------------------	--

ЗАКАЗЧИК:



М.П.

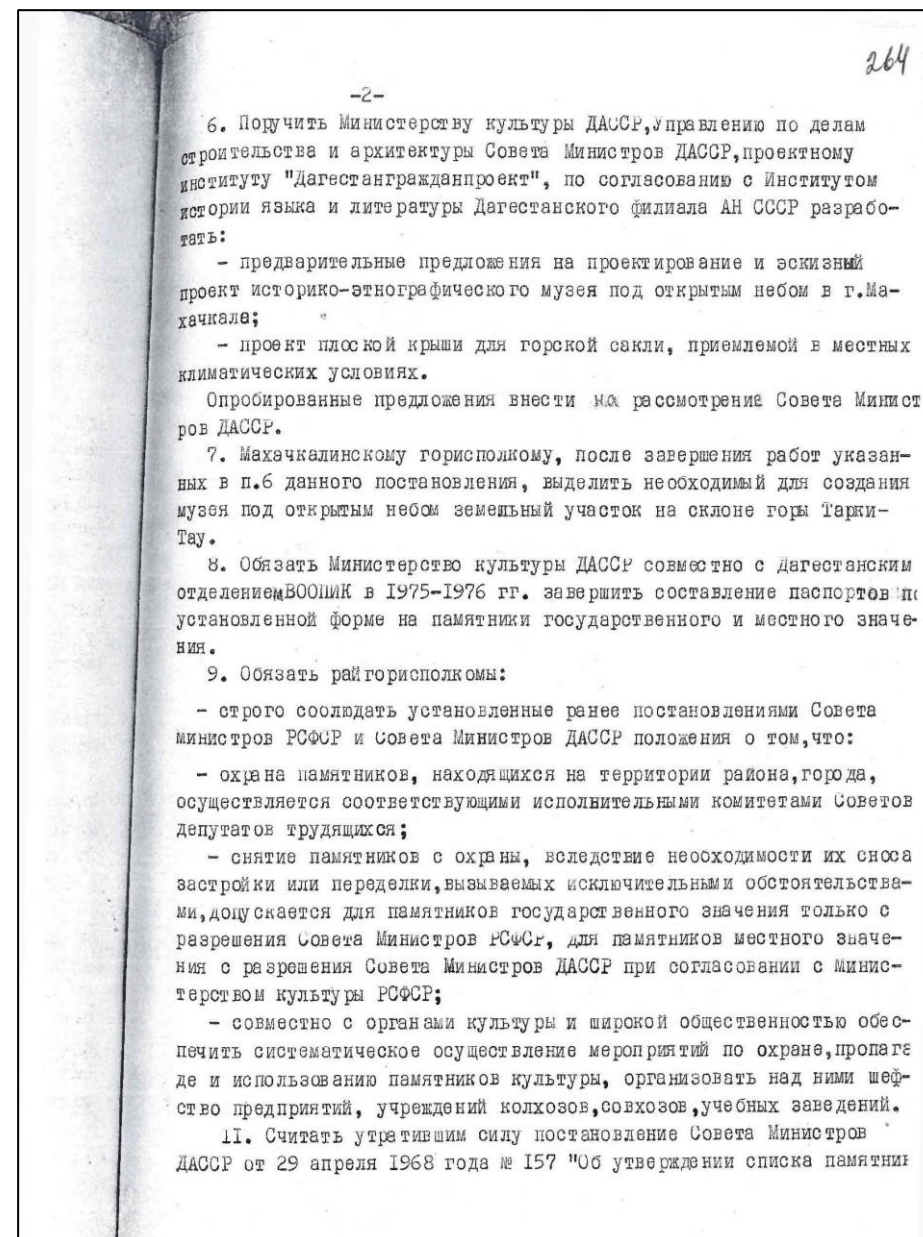
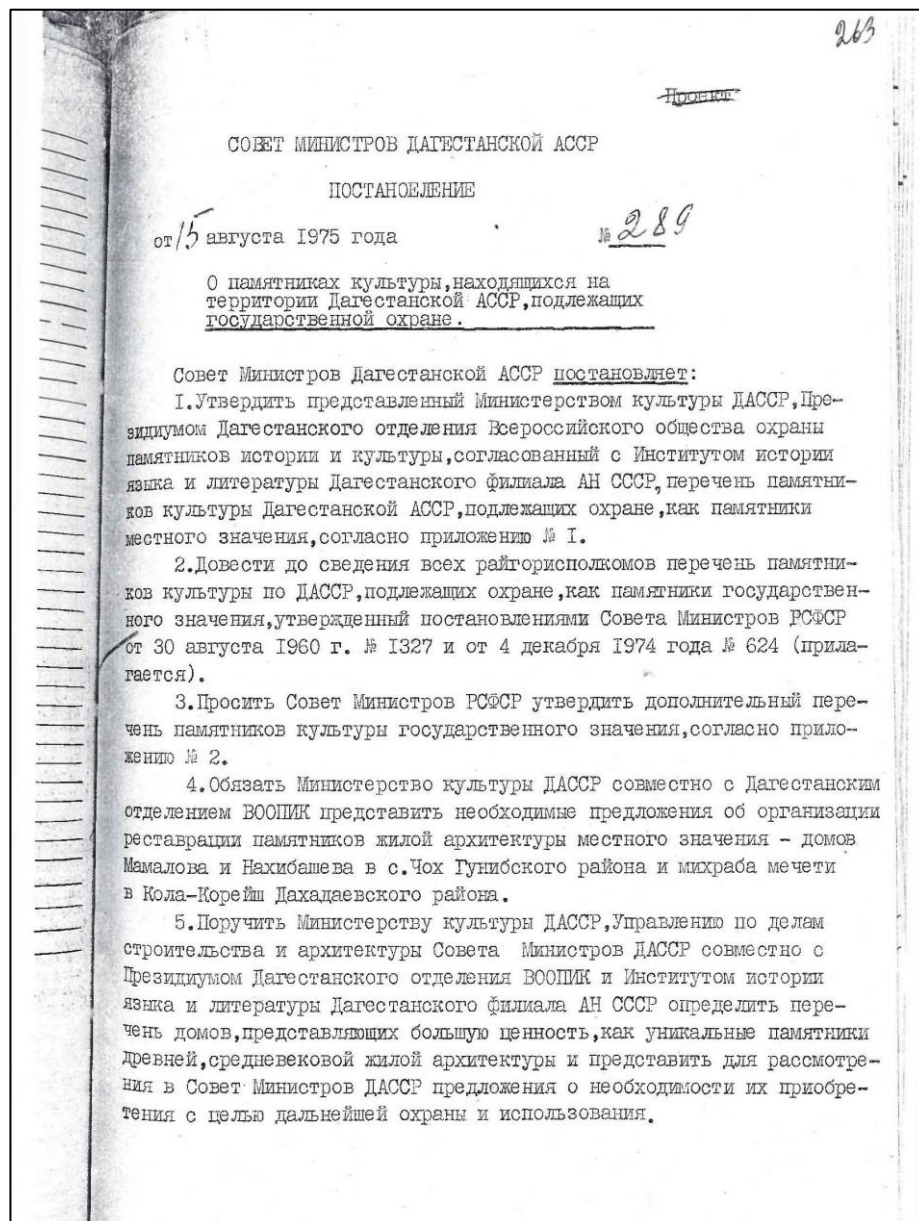
ИСПОЛНИТЕЛЬ:



/Ложкин С. А./

2020 г.

М.П.



265

3.

истории и культуры местного значения на территории ДАССР".

Председатель Совета Министров Дагестанской АССР	<i>[Signature]</i>	А.Д. Умалатов
Управляющий Делами Совета Министров Дагестанской АССР	<i>[Signature]</i>	А.А. Атаев

[Handwritten notes and signatures at bottom of page 265]

11/VII
[Signature]
30/VII-75^r.

[Signature]
П.Б. Кр...
Закон...?
(и. М.)

3. Куроев *[Signature]*
31/VII-75^r.
Прост и
отмени соваса.
ны с секретарем
Виктора Петрова.
Медведева и
Куроев
1/VIII

Членов Водного м.с.
по м.с.с.с.
100-75^r
[Signature]
То.С.
[Signature]
1/VIII-75^r
[Signature]
31/VII-75^r
(Г. Таузаев Г.Г.)
18-75^r

Приложение № 1
к постановлению Совета Ми-
нистров Дагестанской АССР
от 15 июля 1975 года № 269

П Е Р Е Ч Е Н Ь

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

15.

I	2
<u>Памятники архитектуры</u> <u>г. Махачкала</u>	
Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из "теплого" бетона. Арх. Колжовский, Инкайленко	ныне здание Сельхозинститута
Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г. Я. Мовчан	ул. Пушкина
Гостиница "Дагестан". Арх. Гримм	ул. У. Буйнакского
<u>г. Дербент</u>	
Армянский храм, (XIX в).	I минарет
<u>г. Хасавюрт</u>	
Знаменская церковь, 1903 г.	г. Хасавюрт
<u>Агульский</u>	
Крепостная стена (XI-XII вв.)	с. Тиг
<u>Ахвахский</u>	
Мечеть XVIII в.	с. Тлибишо
<u>Ботлихский</u>	
Дом Булочева, 1891 г.	с. Анди
Дом Шарамазанова, 1897 г.	с. Анди
Дом Ибрагимова, XIX в.	с. Верхнее Подобери
Башня боевая, XV-XVI вв.	с. Муни
Преображенский редут, 1867 г.	с. Инхело
<u>Буйнакский</u>	
Мечеть с минаретом, 1845 г.	с. Н. Дженгутай



**МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

ПРИКАЗ

28 апреля 2017 г.

Москва

№ 90775-р

О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Гостиница «Дагестан». Арх.Гримм», дата создания (возникновения) не определена (Республика Дагестан) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

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

1. Зарегистрировать объект культурного наследия регионального значения «Гостиница «Дагестан». Арх.Гримм», дата создания (возникновения) не определена (далее – памятник), расположенный по адресу (местонахождение): Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Буйнакского, д. 2, в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и присвоить ему регистрационный номер **051710907760005**.

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

3. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Заместитель Министра

О.В.Рыжков



**Администрация городского округа
с внутригородским делением
«город Махачкала»**

Ленина пл., д. 2, Махачкала, Республика Дагестан, 367000

☎(8722) 68-16-54, E-mail: info@mkala.ru

20 февраля 2017 г.

№51.01-51-13-619/17

Руководителю Агентства
по охране культурного наследия РД
З.Н. Кахриманову

На № 112/17 от 08.02.2017г.

Уважаемый Заур Нариманович!

Администрация муниципального образования «город Махачкала» сообщает
современный адрес объектов культурного наследия, расположенных на
территории города:

№	Наименование ОКН	Адрес ОКН в соответствии с актом о его постановке на государственную охрану	Современный адрес КН
1.	Гостиница «Дагестан». Арх. Гримм.	Дагестанская АССР, г. Махачкала, ул. У. Буйнакского	Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. У. Буйнакского д. 2
2.	Здание Сельхозинститута - первое в СССР здание из «теплого» бетона. Арх. Жолковский, ск. Михайленко	Дагестанская АССР, г. Махачкала, ныне здание Сельхоз-института	Республика Дагестан, Дагестанский Государственный Аграрный Университет им. М. М. Джамбулатова, ул. М. Гаджиева д.180
3.	Здание музыкально- драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх.Г.Я. Мовчан	Дагестанская АССР, г. Махачкала, ул.Пушкина	Республика Дагестан, г. Махачкала, ул.Пушкина д.1
4.	Успенский собор	Дагестанская АССР, г. Махачкала, ул.Транспортная, дом 8	Республика Дагестан, г. Махачкала, ул.Транспортная, д. 8
5.	Здание ср.школы №1	Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Маркова, 30	Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Даниялова д.30
6.	Здание Дагестанского Исламского университета им. Имама Шافий	Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Ленина, 14	Республика Дагестан, г.Махачкала, ул. Р.Гамзатова, д.14
7.	Дом Союза архитекторов	Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Буйнакского, 23	Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Буйнакского, 23
8.	Здание линейного отдела Внутренних Дел ст.Махачкала	Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. В.Эмирова, 13	Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. В. Эмиров д.13
9.	Иранская мечеть	Республика Дагестан, г. Махачкала, ул.Оскара, 33	Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Манташева, д.33
10.	Маяк	Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Маячная, 16	Республика Дагестан, г.Махачкала, ул. Амирханова, д.16

Заместитель Главы г. Махачкалы

З.М. Алхасов

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

Экземпляр № 1

051710907760005

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



20.04.2017

Дата съемки (число,месяц,год)

2

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Гостиница "Дагестан". Арх. Гримм

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, ул. Буйнакского, д. 11

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

Границы территории объекта культурного наследия проходят: Северная граница от поворотной точки 1, расположенной у северо- западного угла объекта культурного наследия регионального значения «Гостиница Дагестан». Арх. Гримм, до поворотных точек 2,3,4 и 5, делающих перегиб, до поворотной точки 6, расположенной у северо- восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Гостиница Дагестан». Арх. Гримм, проходит в северо-восточном направлении параллельно фасаду здания, общая длина северной границы 70,06 м. от поворотной точки 1 до поворотной точки 6. Восточная граница от поворотной точки

3

6, расположенной у северо-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Гостиница Дагестан». Арх. Гримм, до поворотной точки 7, расположенной у юго-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Гостиница Дагестан». Арх. Гримм, проходит в юго-восточном направлении параллельно фасаду здания на расстоянии 44,70 м. от поворотной точки 6 до поворотной точки 7. Южная граница от поворотной точки 7, расположенной у юго-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Гостиница Дагестан». Арх. Гримм, до поворотной точки 8, расположенной у юго-западного угла объекта культурного наследия регионального значения «Гостиница Дагестан». Арх. Гримм на расстоянии 65,57 м. от поворотной точки 7, проходит в юго-западном направлении параллельно фасаду здания. Западная граница от поворотной точки 8, до поворотной точки 1, расположенной на расстоянии 52,94 м. от поворотной точки 8, проходит в северо-западном направлении параллельно фасаду здания объекта культурного наследия регионального значения «Гостиница Дагестан». Арх. Гримм. Западная граница замыкает контур.

- Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (по утверждению границ ОКН) № 128 от 14.11.2017 г.

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

3

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)



**ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН
«ДАГЕСТАНСКОЕ БЮРО ПО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКЕ»
(ГБУ РД «ДАГТЕХКАДАСТР»)**



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

Объект: Нежилое здание

Адрес: РД, г. Махачкала, ул. Буйнакского, 11

Корпус/квартал: _____ дом № _____

Инвентарный № 443

Кадастровый №

Зам. Директора  И.З. Дачин

Махачкала 2019

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

I. Содержание

№	Наименование раздела прилагаемых документов	№ стр.
1	Общие сведения	2
2	Состав объекта	3
3	Сведения о правообладателях объекта	3
4	Координаты зданий и сооружений	4
5	Благоустройство объекта индивидуального жилищного строительства	5
6	Исчисление площадей и объемов объекта, вспомогательных строений и сооружений	6
7	Ситуационный план	7
8	Плэтажные планы	8-13
9	Экспликация к поэтажному плану жилого дома	14-16
10	Отметки об обследовании	16
11	Техническое описание конструктивных элементов основного здания (дома)	17
12	Техническое описание конструктивных элементов пристроек и построек	18
13	Определение инвентаризационной стоимости объекта	19

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение	нежилое здание
2	Фактическое использование	по назначению
3	Год постройки	1964
4	Общая площадь объекта	3627,52
5	Общая площадь земельного участка	-
6	Число этажей надземной части	4
7	Число этажей подземной части	1
8	Примечание	-

1.1. Ранее присвоенные (справочно):

Адрес	
Инвентарный номер	

II. Состав объекта

[illegible]

III. СВЕДЕНИЯ О ПРАВООБЛАДАТЕЛЯХ ОБЪЕКТА

[illegible]

IV. КООРДИНАТЫ ЗДАНИЙ, СООРУЖЕНИЙ

(Заполняется после издания соответствующих нормативных актов, устанавливающих порядок определения координат зданий, сооружений)

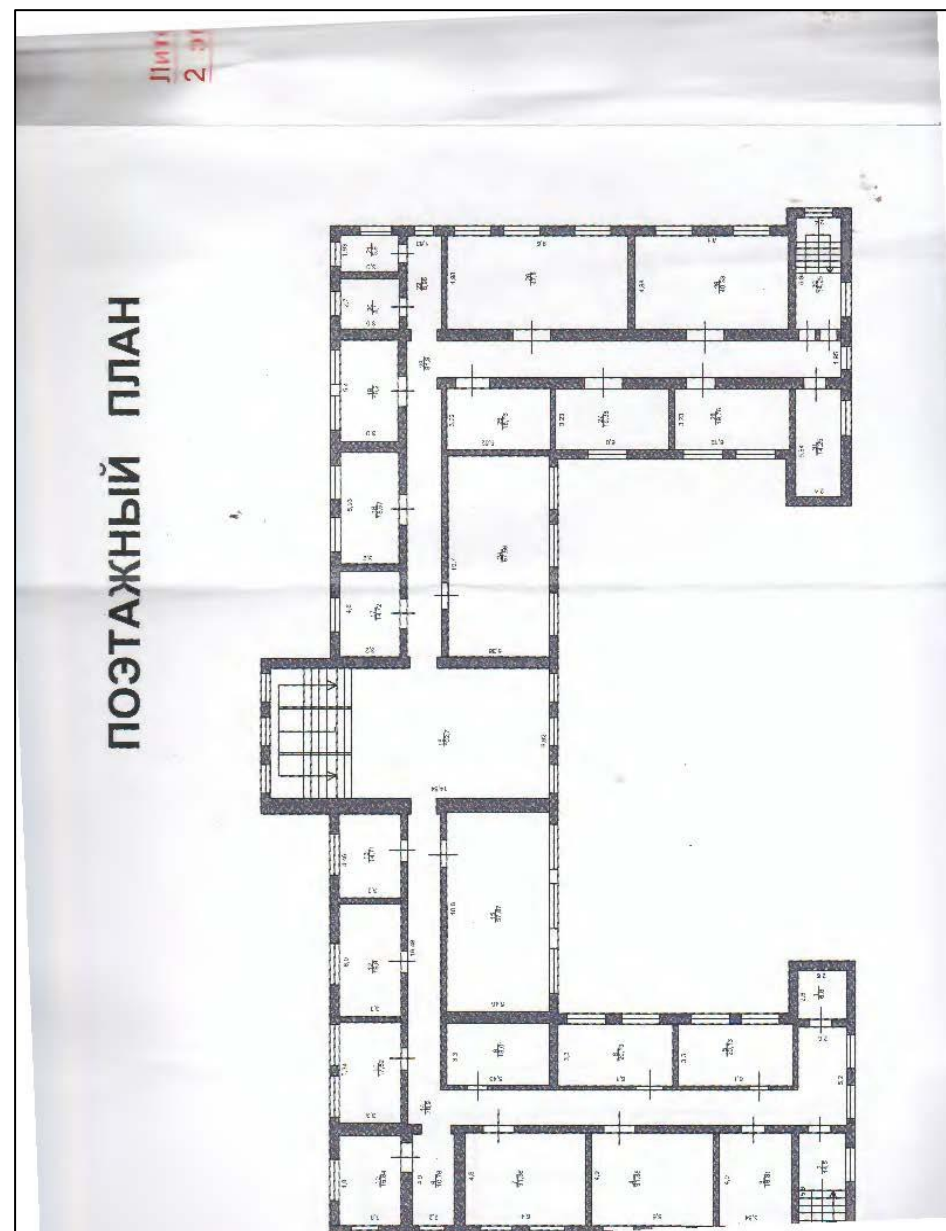
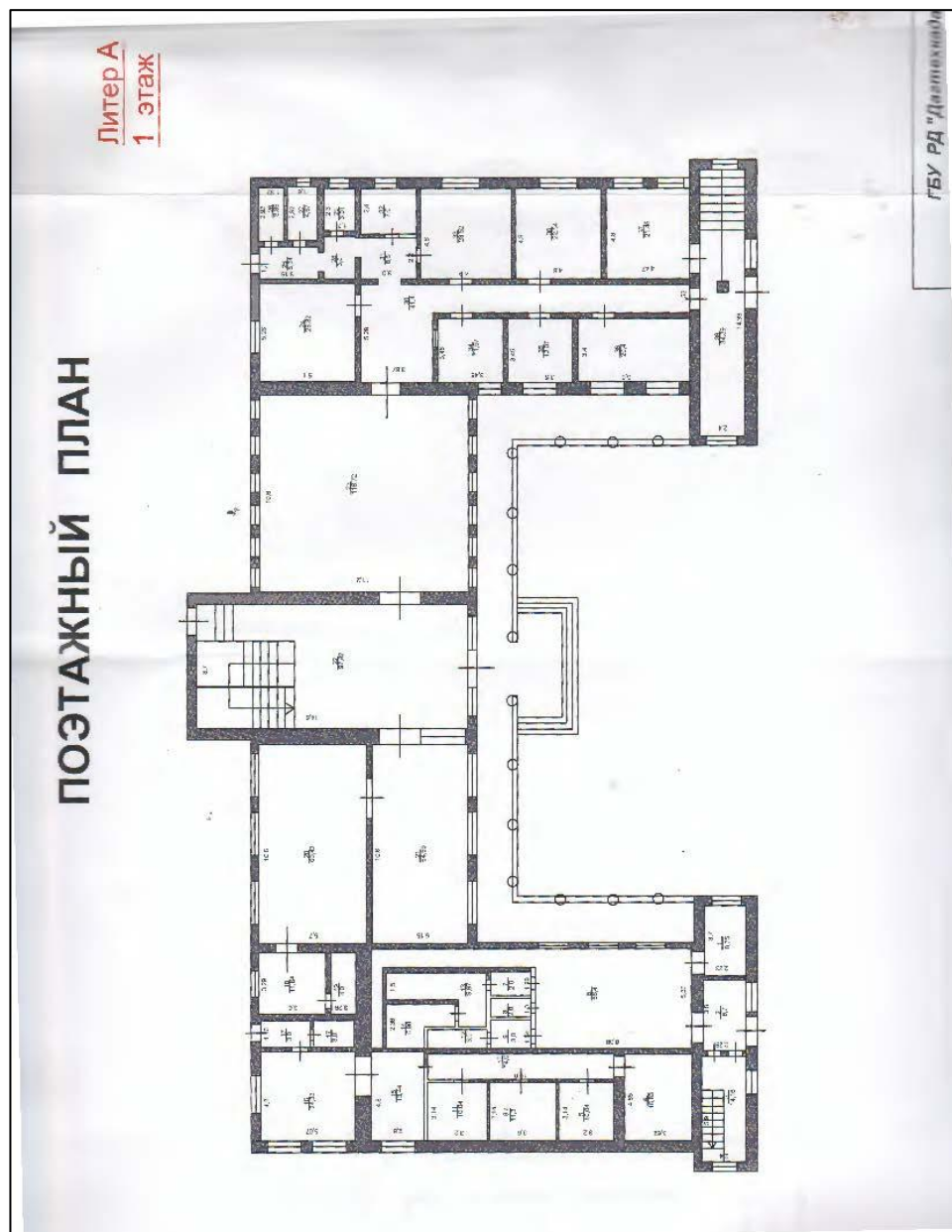
[illegible]

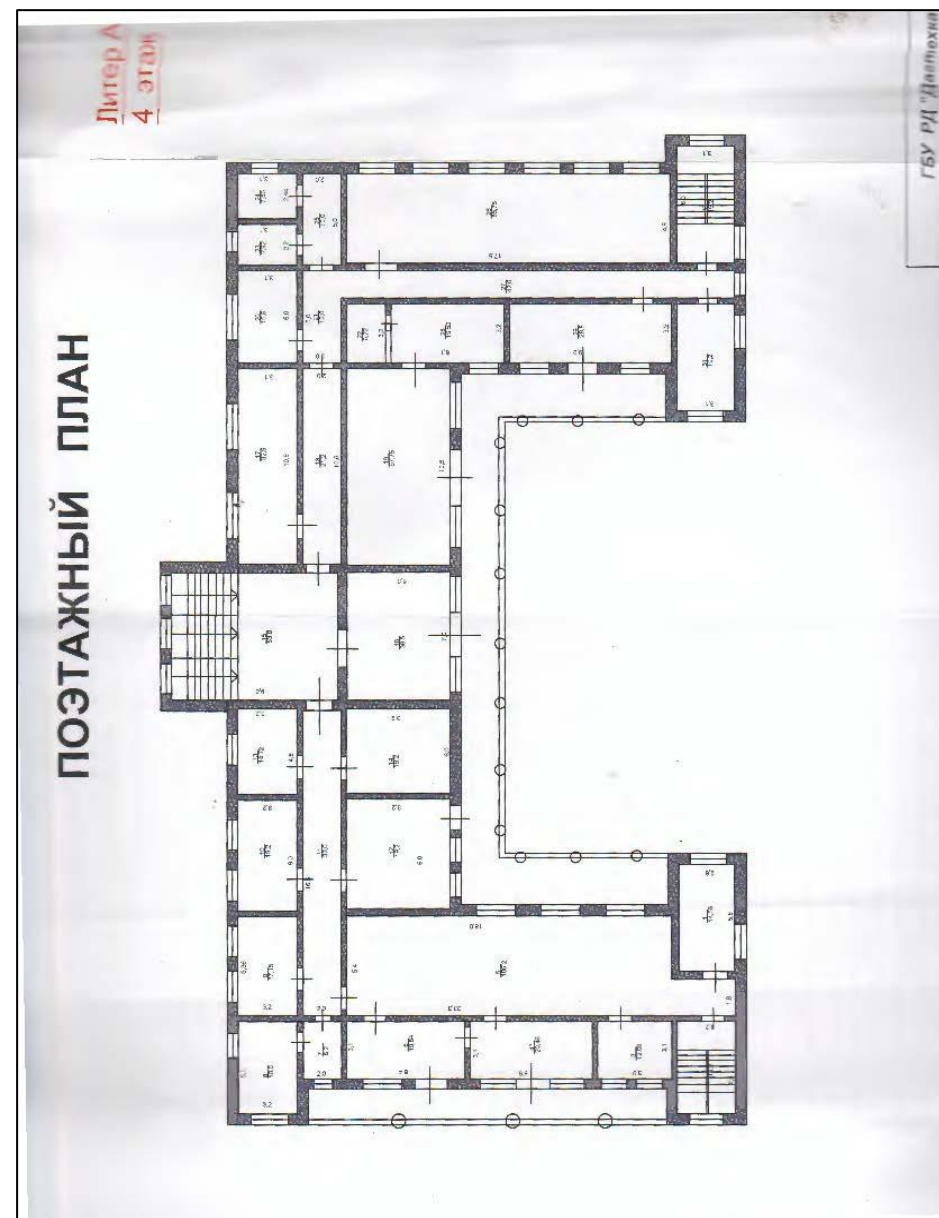
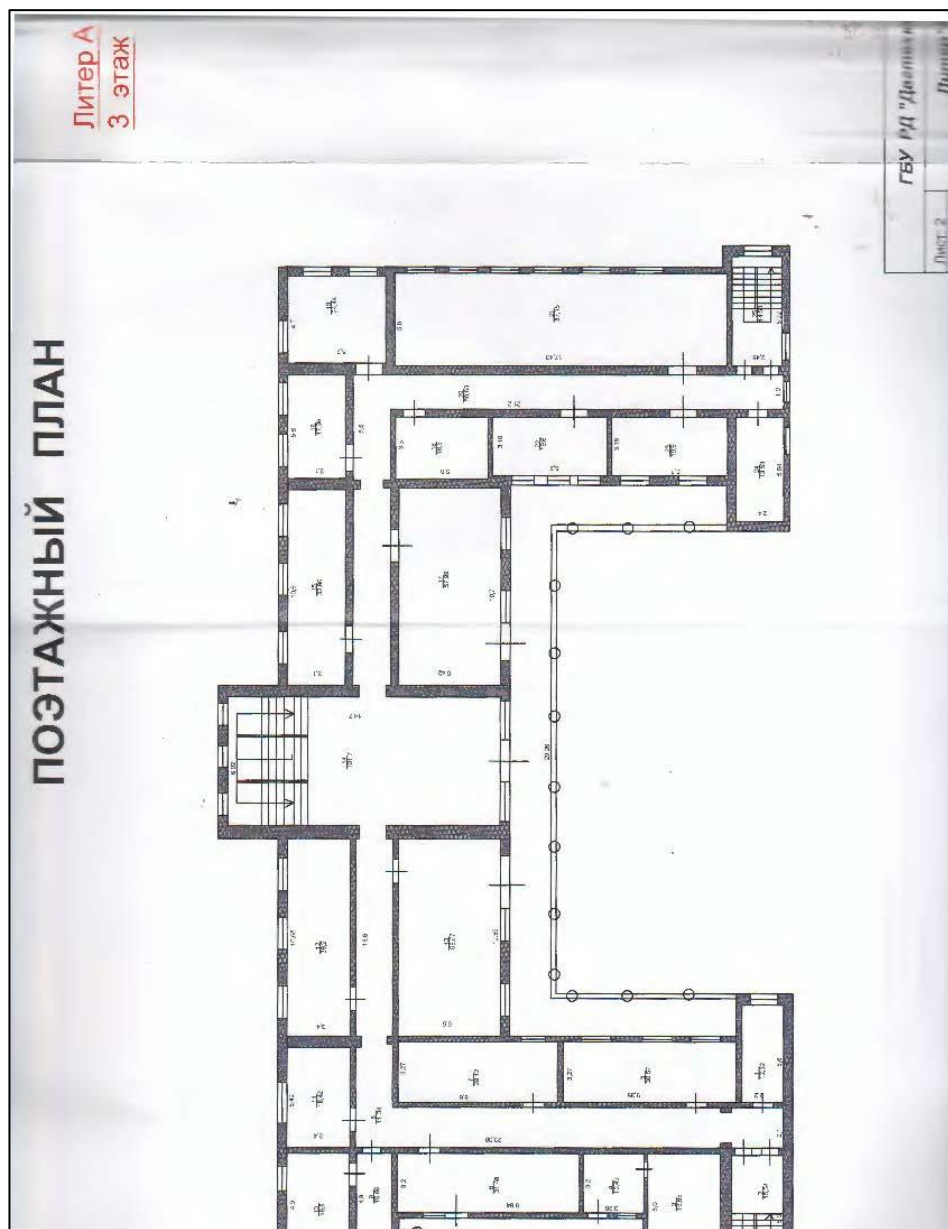
V. БЛАГОУСТРОЙСТВО ОБЪЕКТА ИНДИВИДУАЛЬНОГО НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ

[illegible]

VI. Исчисление площадей и объемов нежилого здания, вспомогательных строений, сооружений

[illegible]





Приложение 6. Технический паспорт исследуемого объекта

ГБУ РД "Датехкадастр"

Экспликация к поэтажным планам нежилого здания

и жилые строения, имеющие встроенные нежилые помещения (жилые, конторские, школьные, культурно-просветительные учреждения, предприятия бытового обслуживания, торговые, предприятия общественного питания, промышленные или производственные предприятия).

Дата записи	Литера на плане	Этажи, начиная с 1-го этажа и заканчивая мезонином	Номер по плану, строению, комнате, кухне, коридору и т.п.	Назначение частей помещений: жилая комната, конторское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Площадь по внутреннему обмеру в квадратных метрах								Высота помещений по внутреннему обмеру	
					В том числе:									
					Общая площадь	Промышленные (производственные) предприятия		Предприятия общественного питания		Жилые		Вспомогательная		
основная	Вспомогательная	основная	Вспомогательная	основная		Вспомогательная								
02.08.2019 г.	А	подвал	1	лест. площадка	10,35		10,35							
			2	помещение	5,53	5,53								
			3	помещение	10,85	10,85								
			4	помещение	9,72	9,72								
			5	помещение	119,00	119,00								
			6	помещение	27,00	27,00								
			7	помещение	2,00	2,00								
			8	помещение	54,00	54,00								
			9	помещение	58,00	58,00								
			10	помещение	21,00	21,00								
			11	помещение	32,00	32,00								
			12	помещение	57,00	57,00								
				Всего по подвалу	406,45	396,10	10,35							
		1 Этаж	1	помещение	8,25	8,25								
			2	коридор	8,70		8,70							
			3	лест. площадка	14,16		14,16							
			4	помещение	16,83	16,83								
5			помещение	10,04	10,04									
6			помещение	56,40	56,40									
7			сан/узел	2,00		2,00								
8			сан/узел	2,00		2,00								
9			сан/узел	3,00		3,00								
9а			помещение	11,30	11,30									
10			коридор	14,00		14,00								
11			помещение	10,00	10,00									
12			сан/узел	10,04		10,04								
13			помещение	9,97	9,97									
14	помещение	6,88	6,88											
15	помещение	13,44	13,44											
16	помещение	24,33	24,33											

ГБУ РД "Датехкадастр"

17а	помещение	3,00	3,00									
18	помещение	11,84	11,84									
19	помещение	4,00	4,00									
20	помещение	60,42	60,42									
21	помещение	54,58	54,58									
22	лест. площадка	97,82		97,82								
23	помещение	118,72	118,72									
24	помещение	26,82	26,82									
25	коридор	5,37		5,37								
26	сан/узел	3,85		3,85								
27	сан/узел	4,67		4,67								
28	коридор	3,00		3,00								
29	помещение	3,91	3,91									
30	коридор	41,40		41,40								
31	коридор	6,60		6,60								
32	помещение	7,00	7,00									
33	помещение	23,52	23,52									
34	помещение	11,97	11,97									
35	помещение	12,07	12,07									
36	помещение	22,54	22,54									
37	помещение	21,45	21,45									
38	помещение	20,40	20,40									
39	лест. площадка	34,39		34,39								
	Всего по 1 Этажу	823,69	569,69	254,00								
2 Этаж	1	помещение	6,80	6,80								
	2	лест. площадка	14,50		14,50							
	3	помещение	18,81	18,81								
	4	помещение	31,85	31,85								
	5	помещение	20,13	20,13								
	6	помещение	20,13	20,13								
	7	помещение	31,36	31,36								
	8	помещение	18,01	18,01								
	9	коридор	10,78		10,78							
	10	помещение	15,84	15,84								
	11	помещение	17,62	17,62								
	12	помещение	19,80	19,80								
	13	помещение	14,71	14,71								
	14	коридор	78,90		78,90							
	15	помещение	57,87	57,87								
	16	лест. площадка	102,70		102,70							
	17	помещение	14,72	14,72								
	18	помещение	18,97	18,97								
	19	помещение	16,20	16,20								
	20	сан/узел	8,10		8,10							
	21	сан/узел	5,80		5,80							
	22	коридор	8,96		8,96							
	23	коридор	81,90		81,90							
	24	помещение	57,56	57,56								

Приложение 6. Технический паспорт исследуемого объекта

		ГБУ РД "Даттехкадастр"			
	25	помещение	18,16	18,16	
	26	помещение	47,80	47,80	
	27	помещение	19,38	19,38	
	28	помещение	19,76	19,76	
	29	помещение	40,33	40,33	
	30	лест. площадка	14,25	14,25	
	31	помещение	14,25	14,25	
	Всего по 2 Этажу		865,95	540,06	325,89
3 Этаж	1	помещение	12,32	12,32	
	2	лест. площадка	15,34	15,34	
	3	помещение	19,65	19,65	
	4	помещение	10,49	10,49	
	5	помещение	30,57	30,57	
	6	помещение	31,48	31,48	
	7	помещение	28,12	28,12	
	8	коридор	11,34	11,34	
	9	помещение	19,66	19,66	
	10	помещение	16,60	16,60	
	11	помещение	18,42	18,42	
	12	помещение	36,20	36,20	
	13	помещение	58,57	58,57	
	14	лест. площадка	101,70	101,70	
	15	помещение	32,86	32,86	
	16	помещение	17,36	17,36	
	17	помещение	57,99	57,99	
	18	помещение	16,50	16,50	
	19	помещение	24,44	24,44	
	20	коридор	50,83	50,83	
	21	помещение	87,15	87,15	
	22	помещение	19,60	19,60	
	23	помещение	19,60	19,60	
	24	помещение	13,53	13,53	
	25	лест. площадка	14,50	14,50	
		балкон	9,17	9,17	
	Всего по 3 Этажу		773,99	571,11	202,88
4 Этаж	1	помещение	14,56	14,56	
	2	лест. площадка	19,20	19,20	
	3	помещение	12,09	12,09	
	4	помещение	20,46	20,46	
	5	помещение	105,20	105,20	
	6	помещение	19,84	19,84	
	7	помещение	6,20	6,20	
	8	помещение	16,00	16,00	
	9	помещение	17,15	17,15	
	10	помещение	19,20	19,20	
	11	коридор	33,00	33,00	
	12	помещение	19,20	19,20	

		ГБУ РД "Даттехкадастр"			
	14	помещение	19,20	19,20	
	15	лест. площадка	63,0	63,0	
	16	помещение	38,50	38,50	
	17	помещение	32,90	32,90	
	18	коридор	21,20	21,20	
	19	помещение	57,75	57,75	
	20	помещение	15,50	15,50	
	21	коридор	10,00	10,00	
	22	помещение	6,72	6,72	
	23	сан.узел	6,82	6,82	
	24	сан.узел	7,56	7,56	
	25	коридор	10,00	10,00	
	26	помещение	85,75	85,75	
	27	коридор	42,00	42,00	
	28	помещение	19,52	19,52	
	29	помещение	28,80	28,80	
	30	лест. площадка	19,20	19,20	
	31	помещение	19,20	19,20	
	Всего по 4 Этажу		757,44	588,46	168,98
	Итого по всем Этажам		3627,52	2665,42	962,10
	Итого по Литеру "А"		3627,52	2665,42	962,10

встр.

Подготовлено с использованием системы КонсультантПлюс

Приложение № 2

Техническое описание конструктивных элементов и определение физического износа основных строений, отопляемых пристроек нежилого здания

Литера А Год постройки 1964 Число этажей 4+подвал

Год реконструкции (капитального ремонта) Группа капитальности 1

№ п/п	Наименование конструктивного элемента	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние	Удельный вес по таблице	Ценностной коэффициент	Удельный вес констр. элем. после приведения цен. коэффициента	Износ, %	% износа к строению (гр. 7 x гр. 8) / 100	Текущие уменьшения	
									здания	к строению
1	Фундаменты, контрфорсы	бетон	удовлет	6	1	6	40,00%			
2	а) стены и их наружная отделка	кирпич	удовлет	20	1	20	40,00%			
	б) перегородки	кирпич								
3	перекрытия	чердачные	ж/б	6	1	6	40,00%			
		межэтажные								
		подвальные								
4	крыша	ж/б	удовлет	9	1	9	40,00%			
5	полы	плотные	удовлет	5	1	5	40,00%			
6	проемы	оконные	ордынчатые	9	1	9	40,00%			
		дверные	фигурчатые							
7	отделка	внутренняя	побелка	10	1	10	40,00%			
		наружная		11	1	11	0,4			
8	сан. и электротехнические устройства	отопление	собственное	7	1	7	40,00%			
		водопровод								
		канализация								
		гор. водоснабжение								
		газоснабжение								
		электроснабжение	есть							
		радио								
		телевидение	есть							
		телефон								
		вентиляция								
9	Прочие работы	есть	удовлет	3	1	3	40,00%			
Итого				86	X	100		0,00	X	

% износа, приведенный к 100 по формуле

% износа (гр. 9) x 100 : удельный вес (гр. 7)

Приложение № 3

Техническое описание и определение физического износа отопляемых строений, сооружений и вспомогательных строений, сооружений

Наименование конструктивных элементов	Литера	Группа капитальности	Материал, конструкция	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой	Литера	Группа капитальности	Материал, конструкция	Удельный вес по таблице	Поправки	Удельный вес с поправкой
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроснабжение												
Прочие работы												
Итого												
Износ, %												
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроснабжение												
Прочие работы												
Итого												
Износ, %												

Приложение 6. Технический паспорт исследуемого объекта

Итого по строке: Итого: 100																
---	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

02.08.2019z

Исполнил:

начальник ОТИ

Зам. Директора :

Расулова Х.О.

Асхабалиев С. М

Лачинов Н. З



Пронумеровано и прошнуровано
Скреплено печатью
ГБУ РД "Датехкадастр"

(15) листов



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

ПРИКАЗ

№ 128

« 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 «Гостиница Дагестан». Арх. Гримм, 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, ул.У. Буйнаковского д.11. Регистрационный номер в АИС ЕГРОКН 051710907760005.
2. Утвердить режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Гостиница Дагестан». Арх. Гримм.
3. 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. № 128

**Описание границ территории объекта культурного наследия
регионального значения «Гостиница Дагестан». Арх. Гримм**

Границы территории объекта культурного наследия проходят:

Северная граница от поворотной точки 1, расположенной у северо-западного угла объекта культурного наследия регионального значения «Гостиница Дагестан». Арх. Гримм, до поворотных точек 2,3,4 и 5, делающих перегиб, до поворотной точки 6, расположенной у северо-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Гостиница Дагестан». Арх. Гримм, проходит в северо-восточном направлении параллельно фасаду здания, общая длина северной границы 70,06 м. от поворотной точки 1 до поворотной точки 6.

Восточная граница от поворотной точки 6, расположенной у северо-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Гостиница Дагестан». Арх. Гримм, до поворотной точки 7, расположенной у юго-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Гостиница Дагестан». Арх. Гримм, проходит в юго-восточном направлении параллельно фасаду здания на расстоянии 44,70 м. от поворотной точки 6 до поворотной точки 7.

Южная граница от поворотной точки 7, расположенной у юго-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Гостиница Дагестан». Арх. Гримм, до поворотной точки 8, расположенной у юго-западного угла объекта культурного наследия регионального значения «Гостиница Дагестан». Арх. Гримм на расстоянии 65,57 м. от поворотной точки 7, проходит в юго-западном направлении параллельно фасаду здания.

Западная граница от поворотной точки 8, до поворотной точки 1, расположенной на расстоянии 52,94 м. от поворотной точки 8, проходит в северо-западном направлении параллельно фасаду здания объекта

культурного наследия регионального значения «Гостиница Дагестан». Арх. Гримм. Западная граница замыкает контур.

**Режим использования территории объекта культурного наследия
регионального значения «Гостиница Дагестан». Арх. Гримм»**

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.
1-8	Характерные (поворотные) точки границ территории объекта культурного наследия

**Координаты характерных (поворотных) точек к карте
(схеме) границы территории объекта культурного наследия регионального значения
«Гостиница Дагестан». Арх. Гримм**

Обозначения характерных (поворотных) точек	Координаты характерных (поворотных) точек в местной системе координат (МСК-05)	
	X	Y
1	218461,16	350474,89
2	218424,19	350522,45
3	218421,85	350523,72
4	218419,41	350523,90
5	218417,13	350523,90
6	218414,84	350523,07
7	218379,14	350496,18
8	218418,40	350443,67



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

ПРИКАЗ

№ 129

«14» ноября 2017г.

В соответствии с частью 3 статьи 34.1. Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить границы защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Гостиница Дагестан». Арх. Гримм, 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, ул.У. Буйнакского д.11. Регистрационный номер в АИС ЕГРОКН 051710907760005.
2. Утвердить режим использования земель в границах защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Гостиница Дагестан». Арх. Гримм.
3. 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. № 129

**Описание границ защитной зоны объекта культурного наследия
регионального значения «Гостиница Дагестан». Арх. Гримм**

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

Границы территории объекта культурного наследия проходят:

Северная граница от поворотной точки 1, расположенной у северо-западного угла объекта культурного наследия регионального значения «Гостиница Дагестан». Арх. Гримм, до поворотных точек 2,3,4 и 5, делающих перегиб, до поворотной точки 6, расположенной у северо-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Гостиница Дагестан». Арх. Гримм, проходит в северо-восточном направлении параллельно фасаду здания, общая длина северной границы 70,06 м. от поворотной точки 1 до поворотной точки 6.

Восточная граница от поворотной точки 6, расположенной у северо-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Гостиница Дагестан». Арх. Гримм, до поворотной точки 7, расположенной у юго-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Гостиница Дагестан». Арх. Гримм, проходит в юго-восточном направлении параллельно фасаду здания на расстоянии 44,70 м. от поворотной точки 6 до поворотной точки 7.

Южная граница от поворотной точки 7, расположенной у юго-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Гостиница Дагестан». Арх. Гримм, до поворотной точки 8, расположенной у

юго-западного угла объекта культурного наследия регионального значения «Гостиница Дагестан». Арх. Гримм на расстоянии 65,57 м. от поворотной точки 7, проходит в юго-западном направлении параллельно фасаду здания.

Западная граница от поворотной точки 8, до поворотной точки 1, расположенной на расстоянии 52,94 м. от поворотной точки 8, проходит в северо-западном направлении параллельно фасаду здания объекта культурного наследия регионального значения «Гостиница Дагестан». Арх. Гримм. Западная граница замыкает контур.

Режим использования земель в границах защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Гостиница Дагестан». Арх. Гримм:

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

Условные обозначения:

_____	Границы территории объекта культурного наследия.
1-8	Характерные (поворотные) точки границ территории объекта культурного наследия

Координаты характерных (поворотных) точек к карте (схеме) границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Гостиница Дагестан». Арх. Гримм

Обозначения характерных (поворотных) точек	Координаты характерных (поворотных) точек в местной системе координат (МСК-05)	
	X	Y
1	218461,16	350474,89
2	218424,19	350522,45
3	218421,85	350523,72
4	218419,41	350523,90
5	218417,13	350523,90
6	218414,84	350523,07
7	218379,14	350496,18
8	218418,40	350443,67



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

ПРИКАЗ

№ 159

«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, в котором в 1931 году на XII Дагестанской областной конференции ВЛКСМ выступала советский партийный и государственный деятель Ульянова Мария Ильинична», принятого на государственную охрану в соответствии с постановлением Совета Министров Дагестанской АССР от 7 июня 1988 г. №108 «Об утверждении дополнительного перечня памятников культуры на территории Дагестанской АССР» и расположенного по адресу: Республика Дагестан, г.Махачкала, ул. Тихонова, дом 7. Регистрационный номер в АИС ЕГРОКН 051710907210005.
2. Утвердить режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором в 1931 году на XII Дагестанской областной конференции ВЛКСМ выступала советский партийный и государственный деятель Ульянова Мария Ильинична».
3. 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. № 159

**Описание границ территории объекта культурного наследия
регионального значения «Здание, в котором в 1931 году на XII
Дагестанской областной конференции ВЛКСМ выступала советский
партийный и государственный деятель Ульянова Мария Ильинична»**

Границы территории объекта культурного наследия проходят:

Северная граница от поворотной точки 4, расположенной у северо-западного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором в 1931 году на XII Дагестанской областной конференции ВЛКСМ выступала советский партийный и государственный деятель Ульянова Мария Ильинична», до поворотной точки 5, расположенной у северо-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором в 1931 году на XII Дагестанской областной конференции ВЛКСМ выступала советский партийный и государственный деятель Ульянова Мария Ильинична», проходит в северо-восточном направлении по фасаду здания на расстоянии 24,93 м. от поворотной точки 4 до поворотной точки 5.

Восточная граница от поворотной точки 5, расположенной у северо-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором в 1931 году на XII Дагестанской областной конференции ВЛКСМ выступала советский партийный и государственный деятель Ульянова Мария Ильинична», до поворотной точки 6, расположенной у юго-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором в 1931 году на XII Дагестанской областной конференции ВЛКСМ выступала советский партийный и государственный деятель Ульянова Мария Ильинична», проходит в юго-восточном направлении по фасаду здания на расстоянии 40,82 м. от поворотной точки 5 до поворотной точки 6.

Южная граница от поворотной точки 6, расположенной у юго-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором в 1931 году на XII Дагестанской областной конференции ВЛКСМ выступала советский партийный и государственный деятель Ульянова Мария Ильинична», до поворотной точки 7, расположенной у юго-западного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором в 1931 году на XII Дагестанской областной конференции ВЛКСМ выступала советский партийный и государственный деятель Ульянова Мария Ильинична» на расстоянии 21,00 м. от поворотной точки 6, проходит в юго-западном направлении по фасаду здания.

Западная граница от поворотной точки 7, до поворотных точек 8,9,10,11,12,1,2 и 3 делающих перегиб, до поворотной точки 4, общая длина западной границы 57,96 м., проходит в северо-западном направлении по фасаду здания объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором в 1931 году на XII Дагестанской областной конференции ВЛКСМ выступала советский партийный и государственный деятель Ульянова Мария Ильинична». Западная граница замыкает контур.

Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором в 1931 году на XII Дагестанской областной конференции ВЛКСМ выступала советский партийный и государственный деятель Ульянова Мария Ильинична»

В границах территории объекта культурного наследия:

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

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

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

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

Приложение 7. Документы об утверждении границ территорий, защитных зон и зон охраны объектов культурного наследия в границах исследования

Условные обозначения:

—	Границы территории объекта культурного наследия.
1-12	Характерные (поворотные) точки границ территории объекта культурного наследия

Координаты характерных (поворотных) точек к карте (схеме) границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором в 1931 году на XII Дагестанской областной конференции ВЛКСМ выступала советский партийный и государственный деятель Ульянова Мария Ильинична»

Обозначения характерных (поворотных) точек	Координаты характерных (поворотных) точек в местной системе координат (МСК-05)	
	X	Y
1	218609,77	350505,52
2	218613,89	350507,67
3	218612,27	350510,77
4	218616,71	350513,08
5	218605,20	350535,19
6	218568,99	350516,34
7	218578,69	350497,71
8	218588,22	350502,67
9	218586,62	350506,02
10	218601,61	350513,52
11	218605,62	350507,31
12	218608,18	350508,57

Приложение №2

к приказу Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан от 14 июля 2017 г. № 159

Карта (схема) границы территории объекта культурного наследия (регистрационный номер 051710907210005)



КООРДИНАТЫ ТОЧЕК

№ точки	X	Y	№ точки	X	Y
1	218609,77	350505,52	7	218578,69	350497,71
2	218613,89	350507,67	8	218588,22	350502,67
3	218612,27	350510,77	9	218586,62	350506,02
4	218616,71	350513,08	10	218601,61	350513,52
5	218605,20	350535,19	11	218605,62	350507,31
6	218568,99	350516,34	12	218608,18	350508,57

Руководитель Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан

З.Н. Кахриманов



ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 22 мая 2020 г. № 93
г. МАХАЧКАЛА

Об установлении границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором в 1931 году на XII Дагестанской областной конференции ВЛКСМ выступала советский партийный и государственный деятель Ульянова Мария Ильинична» и утверждении требований к градостроительным регламентам в границах данных зон

В соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 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 и Законом Республики Дагестана от 3 февраля 2009 г. № 7 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Республики Дагестан» Правительство Республики Дагестан **п о с т а н о в л я е т:**

1. Установить согласно приложению № 1 границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором в 1931 году на XII Дагестанской областной конференции ВЛКСМ выступала советский партийный и государственный деятель Ульянова Мария Ильинична», расположенного по адресу: г. Махачкала, ул. Тихонова, дом 7.

2. Утвердить требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения, указанного в пункте 1 настоящего постановления, согласно приложению № 2.

2

3. Агентству по охране культурного наследия Республики Дагестан обеспечить исполнение мероприятий, предусмотренных пунктами 17 и 18 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972.

4. Рекомендовать администрации городского округа с внутригородским делением «город Махачкала» в пределах своей компетенции обеспечить соблюдение требований к градостроительным регламентам, утвержденным настоящим постановлением.

5. Определить, что держателем оригинала проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения, указанного в пункте 1 настоящего постановления, является Агентство по охране культурного наследия Республики Дагестан.

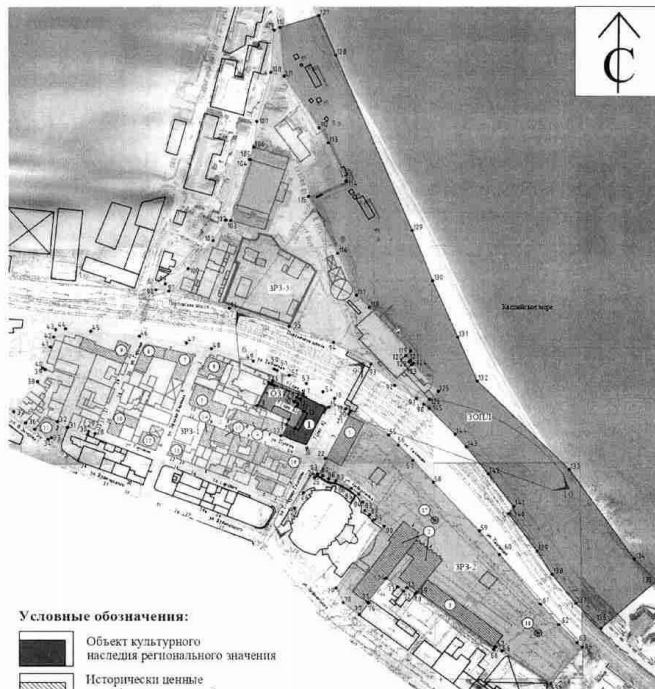


Председатель Правительства
Республики Дагестан

А. Здунов

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1
к постановлению Правительства
Республики Дагестан
от 22 мая 2020 г. № 93

Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором в 1931 году на XII Дагестанской областной конференции ВЛКСМ выступала советский партийный и государственный деятель Ульянова Мария Ильинична» 1931 год (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Тихонова, дом 7)



Условные обозначения:

- | | | | |
|--|---|--|--|
| | Объект культурного наследия регионального значения | | Предлагаемая охранная зона (ОЗ) объекта культурного наследия |
| | Исторически ценные градостроительные объекты историко-градостроительной среды | | Предлагаемая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1-го типа (ЗРЗ-1) |
| | Исторически ценные градостроительные объекты историко-градостроительной среды (малые архитектурные формы) | | Предлагаемая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2-го типа (ЗРЗ-2) |
| | Объекты капитального строительства | | Предлагаемая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3-го типа (ЗРЗ-3) |
| | Характерные (поворотные) точки | | Предлагаемая зона охраняемого природного ландшафта (ЗОПЛ) |
| | Точки наилучшего визуального восприятия объекта культурного наследия | | |

2

Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором в 1931 году на XII Дагестанской областной конференции ВЛКСМ выступала советский партийный и государственный деятель Ульянова Мария Ильинична» 1931 год (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Тихонова, дом 7)

Экспликация:

Объекты культурного наследия регионального значения:

- ① «Здание, в котором в 1931 году на XII Дагестанской областной конференции ВЛКСМ выступала советский партийный и государственный деятель Ульянова Мария Ильинична» 1931 год (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Тихонова, дом 7);

Исторически ценные градостроительные объекты историко-градостроительной среды:

- ① ул. Тихонова, 5;
- ② ул. Буйнакского, 8;
- ③ ул. Тихонова, 1;
- ④ ул. Пугина, 6;
- ⑤ ул. Пугина, 10;
- ⑥ ул. Эфенди Капиева, 1;
- ⑦ ул. Эфенди Капиева, 2;
- ⑧ ул. Эфенди Капиева, 2;
- ⑨ ул. Герцена, 21;
- ⑩ ул. Герцена, 16;
- ⑪ ул. В.Эмирова, 2/4;
- ⑫ ул. Эфенди Капиева, 6;
- ⑬ ул. Герцена, 12;
- ⑭ ул. Пугина, 9;
- ⑮ ул. Пугина, 7;
- ⑯ ул. Пугина, 3/4;
- ⑰ памятник народному поэту Дагестана - Юсупу Хашпаеву;
- ⑱ памятник народному поэту Дагестана - Анвару Аджиеву.

ПРИЛОЖЕНИЕ № 2
к постановлению Правительства
Республики Дагестан
от 22 мая 2020 г. № 93

ТРЕБОВАНИЯ
к градостроительным регламентам в границах
зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Здание, в котором в 1931 году на XII Дагестанской областной
конференции ВЛКСМ выступала советский партийный и
государственный деятель Ульянова Мария Ильинична»
(город Махачкала, ул. Тихонова, дом 7)

В соответствии со ст. 1, п. 4 Градостроительного кодекса Российской Федерации охранная зона является зоной с особыми условиями использования территорий. В пределах охранных зон объекта культурного наследия в соответствии с требованиями Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 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» предлагается установить следующие режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам.

I. Режим использования земель и требования к градостроительным
регламентам в границах охранной зоны (ОЗ)

1. Настоящим режимом разрешается:

1) проведение земляных, землеустроительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды и природной среды объекта культурного наследия;

2) благоустройство территории, а также хозяйственная деятельность, не нарушающие условий восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде:

а) организация пешеходных дорожек, размещение малых архитектурных форм – скамеек, урн, пандусов и других приспособлений, в том числе обеспечивающих передвижение маломобильных групп населения, с применением традиционных материалов (камень, дерево, литой и кованый металл);

б) размещение автостоянок и автопарковок, связанных с функционированием объекта культурного наследия;

в) посадка зеленых насаждений с компактной кроной, разбивка газонов, цветников;

2

г) установка информационных указателей, памятных знаков с габаритами не более 1,8 м по высоте и 1,2 м по ширине, относящихся к объекту культурного наследия;

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

3) прокладка подземных инженерных коммуникаций с последующей рекультивацией нарушенных земель;

4) капитальный ремонт существующих инженерных коммуникаций;

5) снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства, не представляющих историко-культурной ценности;

6) проведение научных исследований, в том числе археологических;

7) обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защита от динамических воздействий.

2. Настоящим режимом запрещается:

1) проведение строительных работ, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной среды объекта культурного наследия;

2) прокладка внешних инженерных коммуникаций или оборудования наземным, надземным, совмещенным способами, а также по фасадам зданий, строений и сооружений;

3) строительство подземных сооружений транспортной (линий метрополитена, транспортных туннелей, пешеходных переходов, подземных парковок и т.д.) и инженерной инфраструктур без инженерно-геологического заключения об отсутствии негативного воздействия этих сооружений на объект культурного наследия и окружающую застройку, на гидрогеологические и экологические условия;

4) строительство, капитальный ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры с повышением высотных отметок;

5) осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред объекту культурного наследия, в том числе ведущей к нарушению гидрологического режима территории, динамическое воздействие на грунты, создающее вибрационные нагрузки;

6) установка средств наружной рекламы и информации среднего, большого и крупного формата, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами «г» и «д» пункта 2 подраздела 1 раздела I настоящих Требований, в том числе запрещение установки отдельно стоящих рекламных конструкций среднего, большого формата, крышных рекламных конструкций, уникальных нестандартных рекламных конструкций;

7) установка уличных ограждений, столбов, линий электропередачи и связи, малых архитектурных форм, не отвечающих характеристикам элементов исторической среды и требованиям обеспечения визуальной доступности объекта культурного наследия.

3. Градостроительные регламенты земельных участков, расположенных в границе охранной зоны объекта культурного наследия, устанавливаются

правилами землепользования и застройки города Махачкалы с учетом настоящих требований.

II. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 1-го типа (ЗРЗ-1)

1. Настоящим режимом разрешается:

1) проведение земляных, землеустроительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды и природной среды объекта культурного наследия;

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

а) предельная разрешенная высотность в пределах существующих габаритов или с предельно разрешенной высотностью 12,0 м от существующей отметки земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания (парапета плоской кровли; карниза, конька или фронтона скатной крыши; купола; шпиля; башни, надстройки для выхода на кровлю и для размещения технического оборудования, трубы и т.п.);

б) формирование новой застройки по типу сложившейся окружающей историко-градостроительной среды;

в) применение традиционных для данной местности материалов стен – кирпич, натуральный камень, без применения сайдинга в отделке;

г) применение скатных крыш; для хозяйственных построек допускается односкатная форма крыши;

д) применение традиционных неярких пастельных приглушенных цветовых решений фасадов зданий, характерных для исторической застройки; кровельные покрытия в красно-коричневых, зеленых, серых цветовых тонах;

е) приведение фасадов объектов, не обладающих историко-культурной ценностью, в соответствие со стилистикой историко-градостроительной среды или их снос;

3) ремонт и реконструкция исторически ценных градоформирующих объектов, расположенных по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пугина, 3/4; 6; 7; 9; 10; ул. Эфенди Капиева, 1; 2; 6; ул. Герцена, 12; 16; 21, ул. В. Эмирова, 2/4, и сохранение их характеристик:

а) высотных параметров;

б) объемно-пространственной структуры (при необходимости – увеличение площади застройки за счет пристроев с дворовой стороны);

в) форм крыши и традиционных кровельных материалов;

г) общего исторического облика фасадов и их материалов;

д) форм и размеров архитектурных деталей;

е) подлинных ценных элементов фасадного декора (в том числе оконного остекления и дверных полотен);

4) при неудовлетворительном техническом состоянии исторически ценных градоформирующих объектов, подтвержденном инженерными обследованиями, допустима их разборка (снос) с последующим компенсационным строительством на прежнем месте, с воссозданием архитектурного решения фасадов разбираемого объекта при условии согласования данных работ с государственным органом охраны объектов культурного наследия. Разборка (снос) указанных объектов проводится после их научной фиксации (составление обмерных чертежей, выполненных в объеме, дающем полное представление об архитектурном облике здания и его планировочной структуре, фотофиксация);

5) благоустройство территории, а также хозяйственная деятельность, не нарушающая условий восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде:

а) организация пешеходных и велосипедных дорожек, размещение малых архитектурных форм – скамеек, урн, пандусов и других приспособлений, в том числе обеспечивающих передвижение маломобильных групп населения, с применением традиционных материалов (камень, дерево, литой и кованый металл);

б) размещение автопарковок и автостоянок, устройство подземных гаражей, связанных с функционированием объектов, расположенных в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ЗРЗ-1;

в) посадка зеленых насаждений с компактной кроной, разбивка газонов, цветников;

г) установка информационных указателей, памятных знаков с габаритами не более 1,8 м по высоте и 1,2 м по ширине, относящихся к объекту культурного наследия;

д) установка:

рекламных конструкций, конструктивно связанных с остановочными пунктами общественного транспорта, указателей с рекламным модулем габаритами не более 1,8 м x 1,2 м;

сити-форматов, тумб, объектов системы городской ориентирующей информации, остановочных павильонов габаритами не более 2,5 м;

скамеек с рекламными модулями с размерами информационного поля рекламного модуля в пределах от 0,5x1,5 м до 0,7x1,8 м;

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

б) прокладка подземных инженерных коммуникаций с последующей рекультивацией нарушенных земель;

7) капитальный ремонт существующих инженерных коммуникаций;

8) снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства, не представляющих историко-культурной ценности;

9) проведение научных исследований, в том числе археологических;
10) обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защита от динамических воздействий.

2. Настоящим режимом **запрещается**:

1) перекрытие визуального восприятия объекта культурного наследия и создание неблагоприятного фона для его визуального восприятия;

2) применение при новом строительстве и реконструкции существующей застройки объемно-пространственных решений, не соответствующих размерам, пропорциям и параметрам исторической застройки (в целях сохранения масштабного соотношения с объектом культурного наследия);

3) применение в оформлении новых и реконструируемых зданий, строений и сооружений, а также их частей конструкций и материалов, оказывающих негативное визуальное влияние на историко-градостроительную среду объекта культурного наследия:

а) крыш мансардного типа (с переломом);
б) ярких и блестящих кровельных материалов;
в) ярких и контрастирующих цветовых решений фасадов;
г) нетрадиционных материалов отделки фасадов (сайдинг, пластик);
д) больших остекленных поверхностей;
е) прокладка внешних инженерных коммуникаций или оборудования наземным, надземным, совмещенным способами, а также по фасадам зданий, строений и сооружений;

ж) применение для наружного ограждения участков сплошных металлических и железобетонных ограждающих конструкций;

4) размещение предприятий, создающих повышенные грузовые потоки, взрывопожароопасность;

5) строительство подземных сооружений транспортной (линий метрополитена, транспортных туннелей, пешеходных переходов, подземных парковок и т.д.) и инженерной инфраструктур без инженерно-геологического заключения об отсутствии негативного воздействия этих сооружений на объект культурного наследия и окружающую застройку, на гидрогеологические и экологические условия;

6) строительство, капитальный ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры с повышением высотных отметок;

7) осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред объекту культурного наследия, в том числе ведущей к нарушению гидрологического режима территории, динамическое воздействие на грунты, создающее вибрационные нагрузки;

8) установка средств наружной рекламы, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами «г» и «д» пункта 5 подраздела 1 раздела II настоящих Требований, в том числе запрещение установки отдельно стоящих рекламных конструкций среднего, большого формата, крышных рекламных конструкций, уникальных нестандартных рекламных конструкций;

3. Градостроительные регламенты земельных участков, расположенных в границе охранной зоны объекта культурного наследия, устанавливаются

правилами землепользования и застройки города Махачкалы с учетом настоящих Требований.

III. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 2-го типа (ЗР3-2)

1. Настоящим режимом **разрешается**:

1) проведение земляных, землеустроительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды и природной среды объекта культурного наследия;

2) ремонт и реконструкция исторически ценных градоформирующих объектов (при условии согласования проектной документации с государственным органом охраны объектов культурного наследия), расположенных по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Буйнакского, 8 и Тихонова, 1; 5, два объекта малой архитектурной формы – памятник народным поэтам Дагестана: Юсупу Хаппалаеву и Анвару Аджиеву, и сохранения их характеристик:

а) высотных параметров;
б) объемно-пространственной структуры (при необходимости – увеличение площади застройки за счет пристроев с дворовой стороны);
в) форм крыши и традиционных кровельных материалов;
г) общего исторического облика фасадов и их материалов;
д) форм и размеров архитектурных деталей;
е) подлинных ценных элементов фасадного декора (в том числе оконного остекления и дверных полотен);

3) при неудовлетворительном техническом состоянии исторически ценных градоформирующих объектов, подтвержденном инженерными обследованиями, допустима их разборка (снос) с последующим компенсационным строительством на прежнем месте, с воссозданием архитектурного решения фасадов разбираемого объекта. Разборка (снос) указанных объектов проводится после их научной фиксации (составление обмерных чертежей, выполненных в объеме, дающем полное представление об архитектурном облике здания и его планировочной структуре, фотофиксация);

4) благоустройство территории, а также хозяйственная деятельность, не нарушающие условий восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде:

а) организация пешеходных и велосипедных дорожек, размещение малых архитектурных форм – скамеек, урн, пандусов и других приспособлений, в том числе обеспечивающих передвижение маломобильных групп населения, с применением традиционных материалов (камень, дерево, литой и кованный металл);

б) размещение автопарковок и автостоянок, устройство подземных гаражей, связанных с функционированием объектов, расположенных в

границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ЗРЗ-2;

в) посадка зеленых насаждений с компактной кроной, разбивка газонов, цветников;

г) установка информационных указателей, памятных знаков, с габаритами не более 1,8 м по высоте и 1,2 м по ширине;

д) установка:

скамеек с рекламными модулями с размерами информационного поля рекламного модуля в пределах от 0,5х1,5 м до 0,7х1,8 м;

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

объектов системы городской ориентирующей информации;

5) прокладка подземных инженерных коммуникаций с последующей рекультивацией нарушенных земель;

6) капитальный ремонт существующих инженерных коммуникаций;

7) снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства, не представляющих историко-культурной ценности;

8) проведение научных исследований, в том числе археологических;

9) обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защита от динамических воздействий.

2. Настоящим режимом **запрещается**:

1) проведение строительных работ, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной среды;

2) прокладка внешних инженерных коммуникаций или оборудования наземным, надземным, совмещенным способами, а также по фасадам зданий, строений и сооружений;

3) строительство подземных сооружений транспортной (линий метрополитена, транспортных туннелей, пешеходных переходов, подземных парковок и т.д.) и инженерной инфраструктур без инженерно-геологического заключения об отсутствии негативного воздействия этих сооружений на объект культурного наследия и окружающую застройку, на гидрогеологические и экологические условия;

4) строительство, капитальный ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры с повышением высотных отметок;

5) осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред объекту культурного наследия, в том числе ведущей к нарушению гидрологического режима территории, динамическое воздействие на грунты, создающее вибрационные нагрузки;

6) установка средств наружной рекламы, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами «г» и «д» пункта 4 подраздела 1 раздела III настоящих Требований, в том числе запрещение установки отдельно стоящих рекламных конструкций среднего, большого формата, крышных рекламных конструкций, уникальных нестандартных рекламных конструкций;

3. Градостроительные регламенты земельных участков, расположенных в границе охранной зоны объекта культурного наследия, устанавливаются правилами землепользования и застройки города Махачкалы с учетом настоящих Требований.

IV. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности 3-го типа (ЗРЗ-3)

1. Настоящим режимом **разрешается**:

1) проведение земляных, землеустроительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды и природной среды объекта культурного наследия;

2) размещение новых объектов капитального строительства, ремонт и реконструкция существующих зданий, строений и сооружений, а также их частей, с учетом параметров предельно разрешенной высотности объектов капитального и некапитального строительства: не выше 12 м от абсолютной отметки земли, равной - 22.00 м (в Балтийской системе высот), до парапета плоской кровли или карниза, с возможностью локального повышения на основе материалов ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объектов нового строительства и реконструкции и объекта культурного наследия;

3) благоустройство территории, а также хозяйственная деятельность, не нарушающие условий восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде:

а) организация пешеходных и велосипедных дорожек, размещение малых архитектурных форм – скамеек, урн, пандусов и других приспособлений, в том числе обеспечивающих передвижение маломобильных групп населения, с применением традиционных материалов (камень, дерево, литой и кованый металл);

б) размещение автопарковок и автостоянок, устройство подземных гаражей, связанных с функционированием объектов, расположенных в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ЗРЗ-3, а также в целях обслуживания зоны озелененных территорий общего пользования;

в) посадка зеленых насаждений с компактной кроной, разбивка газонов, цветников;

г) установка:

скамеек с рекламными модулями с размерами информационного поля рекламного модуля в пределах от 0,5х1,5 м до 0,7х1,8 м;

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

объектов системы городской ориентирующей информации;

4) прокладка подземных инженерных коммуникаций с последующей

рекультивацией нарушенных земель;

- 5) капитальный ремонт существующих инженерных коммуникаций;
- 6) снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства, не представляющих историко-культурной ценности;
- 7) проведение научных исследований, в том числе археологических;
- 8) обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защита от динамических воздействий.

2. Настоящим режимом **запрещается**:

1) перекрытие визуального восприятия объекта культурного наследия и создание неблагоприятного фона для его визуального восприятия;

2) применение в оформлении новых и реконструируемых зданий, строений и сооружений, а также их частей конструкций и материалов, оказывающих негативное визуальное влияние на историко-градостроительную среду объекта культурного наследия:

- а) крыш мансардного типа (с переломом);
- б) ярких и блестящих кровельных материалов;
- в) ярких и контрастирующих цветовых решений фасадов;
- г) прокладка внешних инженерных коммуникаций или оборудования наземным, надземным, совмещенным способами, а также по фасадам зданий, строений и сооружений;

д) применение для наружного ограждения участков сплошных металлических и железобетонных ограждающих конструкций;

3) размещение предприятий, создающих повышенные грузовые потоки, взрывопожароопасность;

4) строительство подземных сооружений транспортной (линий метрополитена, транспортных туннелей, пешеходных переходов, подземных парковок и т.д.) и инженерной инфраструктур без инженерно-геологического заключения об отсутствии негативного воздействия этих сооружений на объект культурного наследия и окружающую застройку, на гидрогеологические и экологические условия;

5) строительство, капитальный ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры с повышением высотных отметок;

6) осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред объекту культурного наследия, в том числе ведущей к нарушению гидрологического режима территории, динамическое воздействие на грунты, создающее вибрационные нагрузки;

7) установка средств наружной рекламы, за исключением случаев, предусмотренных подпунктом «г» пункта 3 подраздела 1 раздела IV настоящих Требований, в том числе запрещение установки отдельно стоящих рекламных конструкций среднего, большого формата, крышных рекламных конструкций, уникальных нестандартных рекламных конструкций.

3. Градостроительные регламенты земельных участков, расположенных в границе охранной зоны объекта культурного наследия, устанавливаются правилами землепользования и застройки города Махачкалы с учетом настоящих Требований.

V. Режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зоны охраняемого природного ландшафта

1. Настоящим режимом **разрешается**:

1) сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности и восстановления (регенерации) охраняемого природного ландшафта;

2) сохранение сложившегося соотношения открытых и закрытых пространств в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной и природной среде;

3) соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом и ландшафтном окружении.

2. Настоящим режимом **запрещается**:

1) отвод земельных участков для размещения любого строительства и расширения существующего;

2) хозяйственная деятельность, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию природной среды объекта культурного наследия;

3) деятельность, влекущая за собой изменение исторически сложившегося природного ландшафта, снижение или уничтожение экологических, эстетических и рекреационных свойств территории;

4) строительство автодорог, размещение автостоянок и парковок;

5) прокладка инженерных коммуникаций или оборудования наземным, надземным и совмещенным способами;

6) движение и стоянка механизированного транспорта вне предусмотренных мест, кроме специализированного транспорта;

7) захламление территории.



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

ПРИКАЗ

№ 306

«29» 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 «Дом Союза архитекторов», принятого на государственную охрану в соответствии с постановлением Правительства Республики Дагестан от 24 июля 1996 г. №117 «О внесении дополнений в перечень памятников истории и культуры республиканского значения, подлежащих государственной охране» и расположенного по адресу: Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Буйнакского, 23. Регистрационный номер в АИС ЕГРОКН 051710905770005.
2. Утвердить режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Союза архитекторов».
3. Контроль за исполнением приказа оставляю за собой.

Врио руководителя

З.Кахриманов

Приложение № 1
к приказу Агентства по охране
культурного наследия
Республики Дагестан
от «29» ноября 2017 г. № 306

**Описание границ территории объекта культурного наследия
регионального значения «Дом Союза архитекторов»**

Границы территории объекта культурного наследия проходят:

Северная граница от поворотной точки 1, расположенной у северо-западного угла объекта культурного наследия регионального значения «Дом Союза архитекторов», до поворотной точки 2, расположенной у северо-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Дом Союза архитекторов», проходит в северо-восточном направлении на расстоянии 24,67 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 «Дом Союза архитекторов», до поворотной точки 3, расположенной у юго-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Дом Союза архитекторов», проходит в юго-восточном направлении на расстоянии 14,75 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 «Дом Союза архитекторов», до поворотной точки 4, расположенной у юго-западного угла объекта культурного наследия регионального значения «Дом Союза архитекторов» на расстоянии 24,47 м. от поворотной точки 3, проходит в юго-западном направлении.

Западная граница от поворотной точки 4, до поворотной точки 1, расположенной на расстоянии 14,96 м. от поворотной точки 4, проходит в северо-западном направлении. Западная граница замыкает контур.

Условные обозначения:

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

Координаты характерных (поворотных) точек к карте (схеме) границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Союза архитекторов»

Обозначения характерных (поворотных) точек	Координаты характерных (поворотных) точек в местной системе координат (МСК-05)	
	X	Y
1	218533,57	350349,16
2	218524,60	350372,14
3	218510,82	350366,87
4	218519,62	350344,04

Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Дом Союза архитекторов»

В границах территории объекта культурного наследия:

- 1) запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;
- 2) не допускается распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, включенных в реестр, а также на их территориях;
- 3) проектирование и проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, не связанных с целями сохранения объектов культурного наследия;
- 4) на территории памятника разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

Приложение №2
к приказу Агентства по охране
культурного наследия Республики Дагестан
от 29.11.2014 № 306

Карта (схема) границы территории объекта культурного наследия



КООРДИНАТЫ ТОЧЕК

№ Точки	X	Y
1	218533,57	350349,16
2	218524,60	350372,14
3	218510,82	350366,87
4	218519,62	350344,04

Руководитель Агентства по охране
культурного наследия Республики Дагестан

З.Н. Кахриманов



АГЕНТСТВО ПО ОХРАНЕ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН
(Дагнаследие)

ПРИКАЗ

№ 307

«29» ноября 2017г.

В соответствии с частью 3 статьи 34.1. Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить границы защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Союза архитекторов», принятого на государственную охрану в соответствии с постановлением Правительства Республики Дагестан от 24 июля 1996 г. №117 «О внесении дополнений в перечень памятников истории и культуры республиканского значения, подлежащих государственной охране» и расположенного по адресу: Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Буйнакского, 23. Регистрационный номер в АИС ЕГРОКН 051710905770005.
2. Утвердить режим использования земель в границах защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Союза архитекторов».
3. Контроль за исполнением приказа оставляю за собой.

Врио руководителя

З.Кахриманов

Приложение № 1
к приказу Агентства по охране
культурного наследия
Республики Дагестан
от «29» ноября 2017 г. № 307

Описание границ границы защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Дом Союза архитекторов»

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

Границы территории объекта культурного наследия проходят:

Северная граница от поворотной точки 1, расположенной у северо-западного угла объекта культурного наследия регионального значения «Дом Союза архитекторов», до поворотной точки 2, расположенной у северо-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Дом Союза архитекторов», проходит в северо-восточном направлении на расстоянии 24,67 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 «Дом Союза архитекторов», до поворотной точки 3, расположенной у юго-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Дом Союза архитекторов», проходит в юго-восточном направлении на расстоянии 14,75 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 «Дом Союза архитекторов», до поворотной точки 4, расположенной у юго-западного угла объекта культурного наследия регионального значения «Дом Союза архитекторов» на расстоянии 24,47 м. от поворотной точки 3, проходит в юго-западном направлении.

Западная граница от поворотной точки 4, до поворотной точки 1, расположенной на расстоянии 14,96 м. от поворотной точки 4, проходит в северо-западном направлении. Западная граница замыкает контур.

Условные обозначения:

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

**Координаты характерных (поворотных) точек к карте
(схеме) границы территории объекта культурного наследия регионального значения
«Дом Союза архитекторов»**

Обозначения характерных (поворотных) точек	Координаты характерных (поворотных) точек в местной системе координат (МСК-05)	
	X	Y
1	218533,57	350349,16
2	218524,60	350372,14
3	218510,82	350366,87
4	218519,62	350344,04

**Режим использования земель в границах защитной зоны
объекта культурного наследия регионального значения
«Дом Союза архитекторов»**

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



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

ПРИКАЗ

№ 131

«14» мая 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, где помещался Порт-Петровский комитет РКП (б)», 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, ул. Даниялова, д.33. Регистрационный номер в АИС ЕГРОКН 051710862780005.
2. Утвердить режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание, где помещался Порт-Петровский комитет РКП (б)».
3. 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. № 13/

**Описание границ территории объекта культурного наследия
регионального значения «Здание, где помещался Порт-Петровский
комитет РКП (б)»**

Границы территории объекта культурного наследия проходят:

Северная граница от поворотной точки 1, расположенной у северо-западного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание, где помещался Порт-Петровский комитет РКП (б)», до поворотных точек 2 и 3, делающих перегиб, до поворотной точки 4, расположенной у северо-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание, где помещался Порт-Петровский комитет РКП (б)», проходит в северо-восточном направлении по фасаду здания, общая длина северной границы 102,59 м. от поворотной точки 1 до поворотной точки 4.

Восточная граница от поворотной точки 4, расположенной у северо-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание, где помещался Порт-Петровский комитет РКП (б)», до поворотной точки 5, расположенной у юго-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание, где помещался Порт-Петровский комитет РКП (б)», проходит в юго-восточном направлении по фасаду здания на расстоянии 42,08 м. от поворотной точки 4 до поворотной точки 5.

Южная граница от поворотной точки 5, расположенной у юго-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание, где помещался Порт-Петровский комитет РКП (б)», до поворотной точки 6, расположенной у юго-западного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание, где помещался Порт-Петровский комитет РКП (б)» на расстоянии 74,59 м. от поворотной точки 5, проходит в юго-западном направлении по фасаду здания.

Западная граница от поворотной точки 6, до поворотной точки 1, расположенной на расстоянии 14,30 м. от поворотной точки 6, проходит в северо-западном направлении по фасаду здания объекта культурного наследия регионального значения «Здание, где помещался Порт-Петровский комитет РКП (б)». Западная граница замыкает контур.

**Режим использования территории объекта культурного наследия
регионального значения «Здание, где помещался Порт-Петровский
комитет РКП (б)»**

В границах территории объекта культурного наследия:

- 1) запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;
- 2) не допускается распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, включенных в реестр, а также на их территориях;
- 3) проектирование и проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, не связанных с целями сохранения объектов культурного наследия;
- 4) на территории памятника разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

Приложение 7. Документы об утверждении границ территорий, защитных зон и зон охраны объектов культурного наследия в границах исследования

Условные обозначения:

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

Координаты характерных (поворотных) точек к карте (схеме) границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание, где помещался Порт-Петровский комитет РКП (б)»

Обозначения характерных (поворотных) точек	Координаты характерных (поворотных) точек в местной системе координат (МСК-05)	
	X	Y
1	218288,83	350574,58
2	218279,03	350587,60
3	218301,39	350604,46
4	218266,27	350650,98
5	218232,67	350625,65
6	218277,57	350566,09

Приложение №2
к приказу Агентства по охране
культурного наследия Республики Дагестан
от 14.11.2015 № 131

Карта (схема) границы территории объекта культурного наследия



КООРДИНАТЫ ТОЧЕК					
№ точки	X	Y	№ точки	X	Y
1	218288,83	350574,58	7	218266,27	350650,98
2	218279,03	350587,60	8	218232,67	350625,65
3	218301,39	350604,46	9	218277,57	350566,09

Руководитель Агентства по охране
культурного наследия Республики Дагестан

З.Н. Кахриманов



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

ПРИКАЗ

№ 132

«14» ноября 2017г.

В соответствии с частью 3 статьи 34.1. Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»

ПРИКАЗЫВАЮ:

1. Утвердить границы защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Здание, где помещался Порт-Петровский комитет РКП (б)», 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, ул. Даниялова, д.33. Регистрационный номер в АИС ЕГРОКН 051710862780005.
2. Утвердить режим использования земель в границах защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Здание, где помещался Порт-Петровский комитет РКП (б)».
3. 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. № 132

**Описание границ защитной зоны объекта культурного наследия
регионального значения «Здание, где помещался Порт-Петровский
комитет РКП (б)»**

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

Границы территории объекта культурного наследия проходят:

Северная граница от поворотной точки 1, расположенной у северо-западного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание, где помещался Порт-Петровский комитет РКП (б)», до поворотных точек 2 и 3, делающих перегиб, до поворотной точки 4, расположенной у северо-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание, где помещался Порт-Петровский комитет РКП (б)», проходит в северо-восточном направлении по фасаду здания, общая длина северной границы 102,59 м. от поворотной точки 1 до поворотной точки 4.

Восточная граница от поворотной точки 4, расположенной у северо-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание, где помещался Порт-Петровский комитет РКП (б)», до поворотной точки 5, расположенной у юго-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание, где помещался Порт-Петровский комитет РКП (б)», проходит в юго-восточном направлении по фасаду здания на расстоянии 42,08 м. от поворотной точки 4 до поворотной точки 5.

Южная граница от поворотной точки 5, расположенной у юго-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание, где помещался Порт-Петровский комитет РКП (б)», до поворотной

точки 6, расположенной у юго-западного угла объекта культурного наследия регионального значения «Здание, где помещался Порт-Петровский комитет РКП (б)» на расстоянии 74,59 м. от поворотной точки 5, проходит в юго-западном направлении по фасаду здания.

Западная граница от поворотной точки 6, до поворотной точки 1, расположенной на расстоянии 14,30 м. от поворотной точки 6, проходит в северо-западном направлении по фасаду здания объекта культурного наследия регионального значения «Здание, где помещался Порт-Петровский комитет РКП (б)». Западная граница замыкает контур.

Режим использования земель в границах защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Здание, где помещался Порт-Петровский комитет РКП (б)»:

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

Условные обозначения:

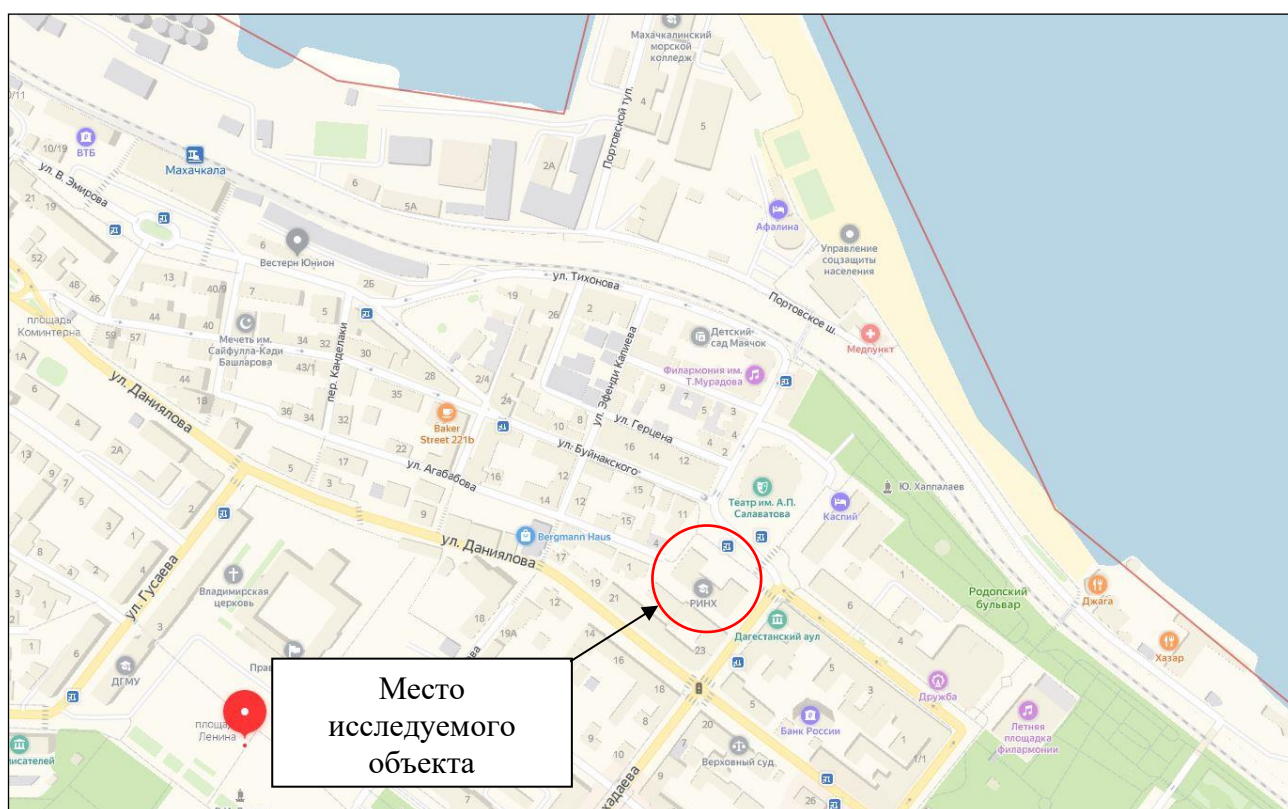
—	Границы территории объекта культурного наследия.
1-6	Характерные (поворотные) точки границ территории объекта культурного наследия

Координаты характерных (поворотных) точек к карте (схеме) границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание, где помещался Порт-Петровский комитет РКП (б)»

Обозначения характерных (поворотных) точек	Координаты характерных (поворотных) точек в местной системе координат (МСК-05)	
	X	Y
1	218288,83	350574,58
2	218279,03	350587,60
3	218301,39	350604,46
4	218266,27	350650,98
5	218232,67	350625,65
6	218277,57	350566,09



Ситуационная схема расположения исследуемого объекта в структуре города.
 Источник: Яндекс карты [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.yandex.ru/maps>



Ситуационная схема расположения исследуемого объекта в структуре ближайшего окружения.
 Источник: Яндекс карты [Электронный ресурс]. Режим доступа: <https://www.yandex.ru/maps>



Ситуационная схема расположения исследуемого объекта в структуре ближайшего окружения.

Съемка со спутника. Источник: Яндекс карты [Электронный ресурс].

Режим доступа: <https://www.yandex.ru/maps>

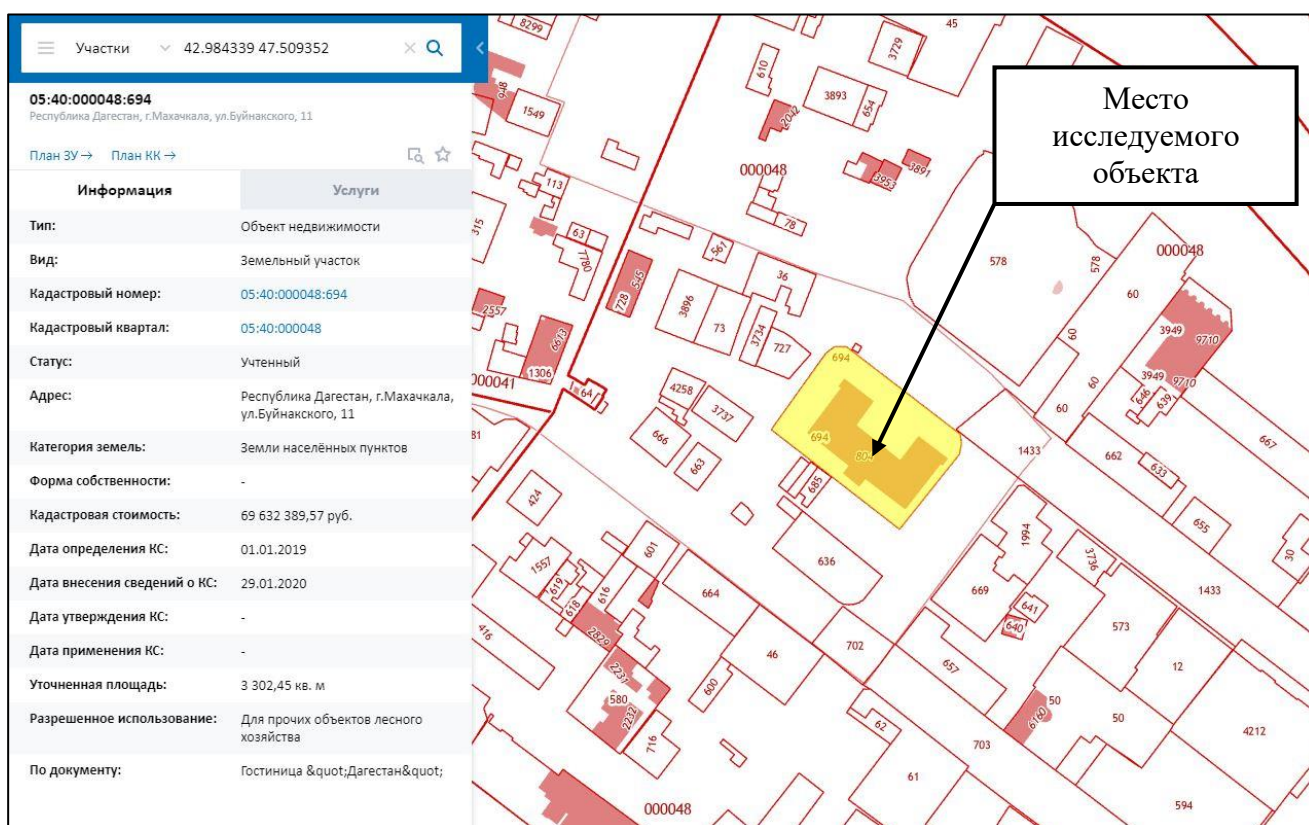


Схема расположения исследуемого объекта на фрагменте публичной кадастровой карты.

Источник: Публичная кадастровая карта [Электронный ресурс].

Режим доступа: <http://maps.rosreestr.ru>



Фрагмент карты градостроительного зонирования (с указанием исследуемого объекта).

Источник: Правила землепользования и застройки, утвержденные Решением Собрания депутатов городского округа с внутригородским делением «Город Махачкала» от 26 мая 2016 г. № 9-5 «О внесении изменений в правила землепользования и застройки городского округа с внутригородским делением «Город Махачкала» Республики Дагестан» (ред. от 23 апреля 2020 года)



Условные обозначения карты градостроительного зонирования. Источник: Правила землепользования и застройки, утвержденные Решением Собрания депутатов городского округа с внутригородским делением «Город Махачкала» от 26 мая 2016 г. № 9-5 «О внесении изменений в правила землепользования и застройки городского округа с внутригородским делением «Город Махачкала» Республики Дагестан» (ред. от 23 апреля 2020 года)



Фрагмент карты функциональных зон (с указанием исследуемого объекта). Источник: Проект генерального плана г. Махачкалы от 26.05.2017 г., находящийся на стадии утверждения. Действующий Генеральный план города отсутствует.

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ			
ГРАНИЦЫ		ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ (В ОБЛАСТИ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ)	
	ГОРОДСКОГО ОКРУГА С ВНУТРИГОРОДСКИМ ДЕЛЕНИЕМ "ГОРОД МАХАЧКАЛА"		<u>ОКС ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА</u>
	ВНУТРИГОРОДСКИХ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ (ВНУТРИГОРОДСКИХ РАЙОНОВ)		ЖЕЛЕЗНАЯ ДОРОГА МАГИСТРАЛЬНАЯ ЭЛЕКТРИФИЦИРОВАННАЯ
	НАСЕЛЕННЫХ ПУНКТОВ		ВОКЗАЛ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ/ДЕПО
ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ			ПОРТОВЫЙ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ СОРТИРОВОЧНЫЙ ПАРК
ЗОНА ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ			<u>ОКС ВНЕШНЕГО АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА</u>
	Ж0 МНОГООКВАРТИРНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ПОВЫШЕННОЙ ЭТАЖНОСТИ (16-25 ЭТАЖЕЙ)		ДОРОГА ОБЫЧНОГО ТИПА ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ
	Ж1 МНОГООКВАРТИРНОЙ МНОГОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (6-16 ЭТАЖЕЙ)		<u>ОКС МАГИСТРАЛЬНОГО ТРУБОПРОВОДНОГО ТРАНСПОРТА</u> <u>(МАГИСТРАЛЬНЫЕ ТРУБОПРОВОДЫ)</u>
	Ж2 МНОГООКВАРТИРНОЙ СРЕДНЕЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (4-5 ЭТАЖЕЙ)		МАГИСТРАЛЬНЫЙ ГАЗОПРОВОД
	Ж3 МНОГООКВАРТИРНОЙ МАЛОЭТАЖНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (1-3 ЭТАЖА)		МАГИСТРАЛЬНЫЙ НЕФТЕПРОВОД
	Ж4 ИНДИВИДУАЛЬНОЙ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ (1-3 ЭТАЖА)		<u>ОКС ВОДНОГО ТРАНСПОРТА И ГИДРОТЕХНИЧЕСКИЕ СООРУЖЕНИЯ</u>
	Ж5 СМЕШАННАЯ ЗАСТРОЙКА (ЖИЛАЯ И ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ): Ж5А - ЖИЛАЯ МНОГООКВАРТИРНАЯ (9-19 ЭТАЖЕЙ); Ж5Б - ЖИЛАЯ МНОГООКВАРТИРНАЯ (4-7 ЭТАЖЕЙ)		МОРСКОЙ ПОРТ
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВАЯ ЗОНА			ГРАНИЦЫ МОРСКОГО ПОРТА МАХАЧКАЛА
	О1 АДМИНИСТРАТИВНО-ДЕЛОВОЙ ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО И РЕСПУБЛИКАНСКОГО ЗНАЧЕНИЯ		МОРСКОЙ ТЕРМИНАЛ
	О2 КРУПНЫХ ТОРГОВЫХ КОМПЛЕКСОВ, РЫНКОВ И КУЛЬТУРНО-ДОСУГОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ		ПРИЧАЛ (ПРИСТАНЬ)
	О3 КУЛЬТОВЫХ ЗДАНИЙ		ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЙ ПУНКТ (ТЕРМИНАЛ) СЛИВАЛИВА НЕФТИ ИЛИ НЕФТЕПРОДУКТОВ
	О4 СПОРТИВНО-ЗРЕЛИЩНЫХ ОБЪЕКТОВ		МОРСКОЙ ТЕРМИНАЛ СЛИВАЛИВА НЕФТИ ИЛИ НЕФТЕПРОДУКТОВ
	О5 БОЛЬНИЦ, СТАЦИОНАРНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ И СОЦИАЛЬНОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ		ТАМОЖЕННЫЙ ПОСТ МОРСКОЙ ТОРГОВЫЙ ПОРТ МАХАЧКАЛА
	О6 УЧЕБНЫХ ЗАВЕДЕНИЙ СПЕЦИАЛЬНОГО СРЕДНЕГО И ВЫСШЕГО ОБРАЗОВАНИЯ		ОБЪЕКТЫ ТАМОЖЕННОГО КОНТРОЛЯ
	О7 ДЕТСКИХ ДОШКОЛЬНЫХ И ОБЩЕОБРАЗОВАТЕЛЬНЫХ УЧРЕЖДЕНИЙ		ПОГРАНИЧНЫЕ ПУНКТЫ ПРОПУСКА
	О8 МНОГООФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ С ПРЕОБЛАДАНИЕМ ЖИЛОЙ И ОБЩЕСТВЕННОЙ ЗАСТРОЙКИ		ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ (В ОБЛАСТИ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ)
ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ЗОНА			<u>ОКС ВНЕШНЕГО АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА</u>
	П1 ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИЕ		АВТОМАГИСТРАЛЬ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ
	П2 НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ		ДОРОГА ОБЫЧНОГО ТИПА РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ
	П3 ЛОГИСТИЧЕСКИЕ		<u>ОКС ВОЗДУШНОГО ТРАНСПОРТА</u>
	П4 МНОГООФУНКЦИОНАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ С ПРЕОБЛАДАНИЕМ ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ И КОММУНАЛЬНОЙ ЗАСТРОЙКИ		ВЕРТОЛЕТНАЯ ПЛОЩАДКА
	П5 ПОРТОВЫЕ ТЕРРИТОРИИ		<u>ТРАНСПОРТНЫЕ УЗЛЫ</u>
ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ			ТРАНСПОРТНЫЕ УЗЛЫ КРУПНЫЕ
	СХ1 ОБЪЕКТЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА		ОБЪЕКТЫ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ (В ОБЛАСТИ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ)
	СХ2 СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		<u>ОКС ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ТРАНСПОРТА</u>
	СХ3 КОЛЛЕКТИВНЫЕ САДЫ		ЖЕЛЕЗНАЯ ДОРОГА ПРОЧАЯ НЕ ЭЛЕКТРИФИЦИРОВАННАЯ
ПРИРОДНО-РЕКРЕАЦИОННАЯ ЗОНА			ВНУТРИСТАНЦИОННЫЙ СОЕДИНИТЕЛЬНЫЙ И ПОДЪЕЗДНОЙ ПУТЬ
	Р1 ЛЕСА / ГОРОДСКИЕ ЛЕСА		СТАНЦИИ ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНЫЕ
	Р2 ОЗЕЛЕНЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ		
	Р3 ОБЪЕКТОВ САНАТОРНО-КУРОРТНОГО ЛЕЧЕНИЯ, ОТДЫХА		
	Р4 ПЛЯЖИ		
	Р5 ОТКРЫТЫЕ ОЗЕЛЕНЕННЫЕ ТЕРРИТОРИИ		
ЗОНА ОСОБО ОХРАНЯЕМЫХ ТЕРРИТОРИЙ			
	ОО1 ОГРАНИЧЕННОЙ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ОСОБЫХ РЕЖИМОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ ПО УСЛОВИЯМ ОХРАНЫ ОБЪЕКТОВ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ		<u>ОКС АВТОМОБИЛЬНОГО ТРАНСПОРТА</u>
	ОО2 ОСОБО ОХРАНЯЕМЫЕ ПРИРОДНЫЕ ТЕРРИТОРИИ		АВТОМАГИСТРАЛЬ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ
ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ			СКОРОСТНАЯ ДОРОГА МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ
	С1 КЛАДБИЩА		ДОРОГА ОБЫЧНОГО ТИПА МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ
	С2 САНИТАРНО-ЗАЩИТНОЕ ОЗЕЛЕНЕНИЕ		АВТОВОКЗАЛ
	В1 ИНЫЕ ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ		АВТОБУСНЫЙ ПАРК
ЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ			АВТОЗАПРАВочная СТАНЦИЯ
	ИТ1 ПОЛОСА ЖЕЛЕЗНОДОРОЖНОГО ОТВОДА		<u>ОКС ТРАНСПОРТНЫХ СООРУЖЕНИЙ</u>
	ИТ2 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ		КАНАТНАЯ ДОРОГА
	ИТ3 ЗОНА ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ		МОСТ, ПУТЕПРОВОД
	ИТ4 ЗОНА ЛИНЕЙНЫХ ТРАНСПОРТНЫХ ОБЪЕКТОВ		РАЗВЯЗКА В РАЗНЫХ УРОВНЯХ
	РЕЗЕРВНЫЕ ТЕРРИТОРИИ ПОД ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ОСВОЕНИЕ		<u>ТРАНСПОРТНЫЕ УЗЛЫ</u>
			ТРАНСПОРТНЫЕ УЗЛЫ ПРОЧИЕ

Условные обозначения к фрагменту карты функциональных зон. Источник: Проект генерального плана г. Махачкалы от 26.05.2017 г., находящийся на стадии утверждения.

Приложение 9. Методика определения категории историко-культурной ценности объектов историко-архитектурного наследия (ОИАИ)

№ п/п	Критерий оценки объекта историко-архитектурного наследия (ОИАИ)	Баллы
Историческая ценность		
1. Датировка (время возникновения)		
1.1.	Раннее XII века	40
1.2.	XII - XIII века	35
1.3.	XIV - XVI века	30
1.4.	XVI -XVIII века	25
1.5.	XVIII век	20
1.6.	Конец XVIII - начало XX века	15
1.7.	XX век (40 лет с момента возведения)	5
2. Мемориальность		
2.1.	ОИАИ, непосредственно связанный с важнейшими историческими событиями или памятными датами, имеющими международное значение или пребыванием выдающихся деятелей, получивших международное признание.	10
2.2.	ОИАИ, непосредственно связанный с важнейшими историческими событиями или памятными датами страны или пребыванием выдающихся деятелей, получивших признание в стране.	8
2.3.	ОИАИ, непосредственно связанный с важнейшими историческими событиями или памятными датами региона или пребыванием выдающихся деятелей, получивших признание в регионе.	5
2.4.	ОИАИ, не имеющий мемориального значения.	0
3. Историческая достоверность		
3.1.	ОИАИ, сохранивший свою историческую роль в мировом пространстве.	10
3.2.	ОИАИ, сохранивший свою историческую роль в пространстве страны.	8
3.3.	ОИАИ, сохранивший свою историческую роль в пространстве региона.	5
3.4.	ОИАИ, утративший свою историческую роль.	0
4. Подлинность (аутентичность)		
4.1.	ОИАИ, сохранивший первоначальный облик и подлинность конструкций без проведения ремонтно-реставрационных работ.	10
4.2.	ОИАИ, сохранивший первоначальный облик и конструкции в процессе проведения ремонтно-реставрационных работ с применением материалов, идентичных данному объекту и исторических методов производства работ.	8
4.3.	ОИАИ, сохранивший первоначальный облик с частичной заменой подлинных конструктивных элементов на новые (иные) при проведении ремонтно-реставрационных работ.	5
4.4.	ОИАИ, воссозданный в первоначальном виде с применением материалов, идентичных данному объекту и исторических методов производства работ.	3
4.5.	ОИАИ, воссозданный в первоначальном виде с применением новых материалов и технологий.	0
Архитектурно-градостроительная ценность		
5. Сохранность		
5.1.	Полная сохранность архитектурного облика ОИАИ и его конструкций.	10
5.2.	Незначительные повреждения и утраты.	8
5.3.	Значительные повреждения и утраты (более 40 %).	5
5.4.	Руинированное состояние ОИАИ.	3
6. Представительность (репрезентативность)		
6.1.	ОИАИ, представительно отражающий стилевые, конструктивные, национальные особенности, характерные для определенного временного периода или места.	10
6.2.	ОИАИ, представительно отражающий творческую деятельность архитектора, конструктора, инженера.	8
6.3.	ОИАИ, характеризующий возникновение нового архитектурного периода, творческой деятельности.	5
6.4.	ОИАИ традиционной конструкции, типового применения.	3
7. Градостроительная ценность		
7.1.	ОИАИ, являющийся элементом пространственно-планировочной структуры историко-архитектурной среды города, района, квартала, улицы.	10
7.2.	ОИАИ, являющийся элементом пространственно-планировочной структуры историко-архитектурной среды локального участка (площади, части квартала, улицы и пр.).	8

Приложение 9. Методика определения категории историко-культурной ценности объектов
историко-архитектурного наследия (ОИАН)

№ п/п	Критерий оценки объекта историко-архитектурного наследия (ОИАН)	Баллы
7.3.	ОИАН, расположенный вне историко-архитектурной среды.	0
	8. Ансамблевость	
8.1.	ОИАН, являющийся элементом сохранившегося историко-архитектурного или градостроительного ансамбля.	10
8.2.	ОИАН, являющийся элементом утраченного историко-архитектурного или градостроительного ансамбля.	5
8.3.	ОИАН, не являющийся элементом историко-архитектурного или градостроительного ансамбля.	0
	9. Градоформирующее значение	
9.1.	ОИАН, сохранивший роль градостроительной доминанты в целостной историко-архитектурной среде.	10
9.2.	ОИАН, сохранивший роль градостроительной доминанты в современной окружающей среде.	8
9.3.	ОИАН, утративший роль градостроительной доминанты в современной окружающей среде.	3
9.4.	ОИАН, не являющийся градостроительной доминантой.	0
	10. Функциональное использование	
10.1.	ОИАН, используемый в соответствии с первоначальным назначением с сохранением исторической планировочной структуры, архитектурного облика и конструкций.	10
10.2.	ОИАН, используемый под музейные, культурно-просветительские цели с сохранением исторической планировочной структуры, архитектурного облика и конструкций.	8
10.3.	ОИАН, приспособленный под современные функции с сохранением его внешнего архитектурного облика и конструкций.	5
10.4.	ОИАН не используемый.	3
10.5.	ОИАН, приспособленный под современные функции, искажающие его архитектурный облик, нарушающие его конструктивное решение и историческую планировочную структуру.	0
	11. Этапность	
111.1.	ОИАН, сохранивший свой первоначальный вид с момента строительства без изменений.	10
111.2.	ОИАН, сохранивший свой первоначальный вид как базовый, но имеющий разновременные наслоения в процессе проведения ремонтно-реставрационных работ в различные исторические периоды.	8
111.3.	ОИАН, изменивший свой первоначальный вид на более поздний в процессе проведения ремонтно-реставрационных работ.	3
111.4.	ОИАН, утративший свой первоначальный вид в процессе проведения ремонтно-реставрационных работ.	0
	12. Конструктивно-технологическая ценность	
112.1.	Применение новых конструктивных решений, технологических приемов или новых строительных материалов в процессе проектирования и строительства ОИАН.	10
112.2.	Усовершенствование существующих конструктивных решений, технологических приемов или строительных материалов в процессе проектирования и строительства ОИАН.	5
112.3.	Повторное применение сложных конструктивных решений, технологических приемов или строительных материалов в процессе проектирования и строительства ОИАН.	3
112.4.	Применение распространенных для своего времени конструктивных решений, технологических приемов или строительных материалов.	1
	13. Архитектурно-художественная ценность интерьеров	
13.1.	ОИАН, сохранивший подлинные исторические интерьеры с момента строительства без изменений.	10
13.2.	ОИАН, сохранивший фрагментарно подлинные исторические интерьеры.	8
13.3.	ОИАН с воссозданными историческими интерьерами в процессе проведения научной реставрации.	5
13.4.	ОИАН, полностью утративший подлинные исторические интерьеры.	0

Приложение 9. Методика определения категории историко-культурной ценности объектов
историко-архитектурного наследия (ОИАИ)

№ п/п	Критерий оценки объекта историко-архитектурного наследия (ОИАИ)	Баллы
Культурологическая ценность		
14. Научно-познавательная ценность		
14.1.	ОИАИ, являющийся носителем научной информации, представляющей интерес в мировом масштабе.	10
14.2.	ОИАИ, являющийся носителем научной информации, представляющей интерес в масштабе страны.	8
14.3.	ОИАИ, являющийся носителем научной информации, представляющей интерес в масштабе региона.	5
14.4.	ОИАИ, являющийся носителем научной информации по данному объекту.	3
15. Учебно-педагогическая ценность		
15.1.	ОИАИ, активно участвующий в процессе изучения историко-архитектурного наследия, воспитания и развития личности в мировом масштабе.	10
15.2.	ОИАИ, активно участвующий в процессе изучения историко-архитектурного наследия, воспитания и развития личности в рамках страны.	8
15.3.	ОИАИ, активно участвующий в процессе изучения историко-архитектурного наследия, воспитания и развития личности в рамках региона.	5
15.4.	ОИАИ, опосредованно участвующий в учебно-педагогическом и воспитательном процессе.	3
15.5.	ОИАИ, не участвующий в учебно-педагогическом и воспитательном процессе.	0
16. Художественно-эстетическая ценность		
16.1.	ОИАИ, имеющий выразительный архитектурный образ в совокупности с произведениями искусства (живописи, скульптуры, интерьеров и пр.) и природным ландшафтом и обладающий высокой степенью воздействия на восприятие основной массой человеческого сообщества.	10
16.2.	ОИАИ, имеющий выразительный архитектурный образ в совокупности с произведениями искусства (живописи, скульптуры, интерьеров и пр.) и обладающий высокой степенью воздействия на восприятие основной массой человеческого сообщества.	8
16.3.	ОИАИ, имеющий определенную художественно-эстетическую ценность для узкого круга специалистов.	3
17. Публичная и общественная значимость		
17.1.	ОИАИ, представляющий национальный интерес страны и общества в мировом масштабе.	10
17.2.	ОИАИ, представляющий национальный интерес региона на территории страны.	5
17.3.	ОИАИ, представляющий национальный интерес в регионе.	3
18. Социокультурная ценность		
18.1.	ОИАИ, обладающий природным и социокультурным ландшафтом.	10
18.2.	ОИАИ, обладающий природным или социокультурным ландшафтом.	8
18.3.	ОИАИ, утративший культурный ландшафт.	0
19. Распространенность		
19.1.	ОИАИ, не имеющий аналогов в мире	45
19.2.	ОИАИ, не имеющий аналогов в стране	40
19.3.	ОИАИ, не имеющий аналогов в регионе	35
19.4.	ОИАИ первый в мире.	30
19.5.	ОИАИ первый в стране.	25
19.6.	ОИАИ первый в регионе.	20
19.7.	Малораспространенный ОИАИ в мире (менее 100 ед.).	15
19.8.	Малораспространенный ОИАИ в стране (менее 50 ед.).	10
19.7.	Малораспространенный ОИАИ в регионе (менее 10 ед.).	5
19.8.	Распространенный ОИАИ в регионе.	3

Раздел 2. Историко-культурные исследования

2.1. Историческая справка

На основании договора № 9.ПЗО.к от 27 июля 2020 года, заключенного между ГАУ Нижегородской области «Научно-производственный центр по сохранению объектов культурного наследия Нижегородской области» и ООО «Сигма-Строй», выполнен комплекс исследовательских работ, в том числе историко-архивных и историко-библиографических, в целях подготовки исторической справки для объекта культурного наследия регионального значения «Гостиница Дагестан». Арх. Гримм», расположенного по адресу: город Махачкала, улица Буйнакского, дом 2.

Гостиница Дагестан является объектом культурного наследия регионального значения, принятым на государственную охрану в соответствии с постановлением Совета Министров Дагестанской АССР от 15 августа 1975 года № 289 «О памятниках культуры, находящихся на территории Дагестанской АССР, подлежащих государственной охране», в качестве памятника архитектуры (см. Приложение 2). В соответствии с постановлением Совета Министров Дагестанской АССР от 15 августа 1975 года № 289 в качестве адреса гостиницы Дагестан указана улица Буйнакского. На основании справки администрации города Махачкала от 20.02.2017 г. № 51.01-51-13-619/17 (см. Приложение 4) уточнен адрес объекта культурного наследия – улица Буйнакского д.2., который учтен в Едином государственном реестре объектов культурного наследия.

2.1.1. История формирования и развития города Махачкала

Современный город Махачкала берет отсчет с 1844 года, когда на холмистом взгорье Анджи-Арка было заложено укрепление Петровское, названное так в память о пребывании в этих местах Петра- I (в 1722 году здесь останавливался Петр- I во время Персидского похода). Создание военного укрепления «Петровская крепость» положило начало строительству на этом месте города.

По представлению наместника Кавказа, признавая полезным для развития торговли и промышленности на северо-западном берегу Каспийского моря,

Указом Правительствующего Сената от 24-го октября 1857 года было принято решение устроить портовой город Петровск при Петровской крепости. При этом, согласно утвержденному Положению о заселении и управлении портовым городом Петровск, лицам, желающим селиться в городе, были дарованы некоторые льготы и преимущества.

Со строительством первых 30-ти домов и дворов сформировались девять небольших кварталов, четыре улицы (Барятинская - ул. Буйнакского, Садовая - ул. Маркова, Соборная - ул. Оскара и Инженерная - пр. Р.Гамзатова), пять переулков и две площади, из которых одна торговая, а другая – для военных парадов.

Улицы в центральной части были вымощены булыжником и освещались керосиновыми фонарями.

Здесь были каменные и кирпичные дома, в которых жили чиновники, офицеры и попы, богатые горожане. На главной улице Барятинского размещалась гостиница «Гуниб» на 25 мест, несколько магазинов, аптека, кинотеатр «Прогресс», а на месте, где сейчас находится Госбанк, был постоянный двор.

На остальных улицах царила непролазная грязь, а летом – пыль, тучи мух и комаров. От бани, ранее располагавшееся по ул. Малыгина, 1, была прорыта канава, по которой грязная вода стекала в море.

Несколько предприимчивых армян, астраханских мещан и евреев из южных и западных губерний завели молочную торговлю в возникающем поселении. Два коммерческих дома астраханских торговцев и один саратовский выслали в Петровское своих агентов, построили магазины и положили первые основания морской торговли между Петровским и Астраханью. С тех пор из Астрахани стала ежегодно высылать свои флоты на рейды города Петровск.

Зарождающееся Петровское в первые годы своего существования приняло значение рынка для многолюдного народонаселения Дагестана. Правительство, постигая важность его в этом отношении, способствовало увеличению населения Петровского, начав с учреждения в нем таможни. В 1848 году переведена сюда 6-я Легкая батарея 20-й артиллерийской бригады. Поэтому заложено пять новых кварталов форштадта, в которых взято до 35 мест под дома семейных

артиллеристов и солдат батальона, вытребовавших свои семейства в Петровское из Родины. Тогда был открыт в нем и госпиталь. В 1851 году правительством приобретено от шамхала Тарковского для укрепления в окрестностях его большое количество луговой земли. В следующем, 1852 году Темир-Хан-Шура по распоряжению начальства выслала избыток народонаселения в город Дербент, укр. Казы-юрт и Петровское. Сорок семейств, прибывших из Шуры, заложили два больших квартала на песках.

С прибытием этих переселенцев и с водворением в Петровском нескольких семейств дагестанских евреев и татар число кварталов возросло до 18, между ними сформировалось до 15 переулков. Сверх помянутых площадей явилась третья, для распродажи дров и сена. Главные улицы удлинились. Домов житейских возросло до 150, казенных больших и малых — до 33. Число оседлых жителей обоего пола дошло до 600 человек.

Все население Петровского, состоящее преимущественно из служащих солдат, жили мелочной торговлей или доходом с домов. Немаловажное средство существования заключалось для многих в улове рыбы на отмелях моря и охоте за перелетною птицей, необозримые стаи которой в продолжение пяти месяцев летели через Петровское и его окрестности.

В 1870 была построена искусственная гавань и порт. В 1894-1896 гг. город был соединён железными дорогами с Владикавказом и Баку. Строительство железной дороги способствовало интенсивному развитию города. К 1897 году население города увеличилось более чем в четыре раза и превышало 8,7 тыс. человек.

Первым промышленным предприятием города был построенный в 1876 году пивоваренный завод. В 1878 году начала работать первая типография. Позднее построены две табачные фабрики.

Свое название Махачкала получила 14 мая 1921 года в память об одном из организаторов борьбы за советскую власть в Дагестане — Махаче Дахадаеве. Позже приказом Дагестанского революционного комитета Махачкала стала столицей Дагестанской Автономной Советской Социалистической Республики.

В первые два десятилетия XX века городская застройка ограничивалась улицей Комсомольской, в настоящее время это проспект Р.Гамзатова территория города. В этой части города почти не было каких-либо построек, за исключением отдельно стоящих каменных зданий. Территория этой части города, в основном, была засажена виноградниками, имелось множество пустырей и небольшое количество жилых домов, построенных из кирпича – сырца (саман) и редко из камня.

Активное развитие этой части города отмечается в 30-е годы XX века, когда в Республике начинается экономический рост, связанный со строительством новых промышленных объектов. В это время возникает необходимость в специалистах, которые приезжают в город Махачкала из других городов и районов Республики и регионов страны. Для них строят жилые дома, школы, больницы и иные социальные учреждения.

Одним из таких объектов, построенных в 30-е годы, стала и гостиница Дагестан, которая со временем превратилась в украшение города.

2.1.2. История функционирования здания и связанных с ним исторических событий

Гостиница Дагестан была построена в 1938 г. Автором проекта стал архитектор Герман Гримм.

Герман Германович Гримм был сыном известного Петербургского архитектора Германа Гримма и внуком архитектора Давида Гримма.

После окончания Института гражданских инженеров в 1930 г. Гримм работал архитектором-проектировщиком в проектных организациях Ленинграда, совмещая практическую деятельность с изучением истории изобразительных искусств и архитектуры. Он был сотрудником Кабинета истории архитектуры Всероссийской Академии художеств, а с 1939 по 1946 годы работал в Музее Академии художеств. Начиная с 1936 г., Гримм принимал активное участие в научной жизни Эрмитажа. Он выступал с докладами и сообщениями по поводу хранящихся здесь архитектурных материалов. А с 1946 г. он стал сотрудником музея. В его ведении оказалось собрание архитектурных чертежей и рисунков

русских и зарубежных зодчих. С энтузиазмом взялся он за обработку этих малоизученных материалов. Герман Гримм являлся главой большой школы историков архитектуры.

С 1936 г. Г.Гримм состоял членом Научно-экспертного совета Государственной инспекции по охране памятников Управления по делам архитектуры Ленинградского городского исполкома и много времени и сил посвятил научному описанию архитектурных памятников города и их реставрации.

В годы войны и блокады он вел регистрацию поврежденных в результате обстрела и бомбежек зданий. Огромный объем реставрационных работ после войны в Ленинграде и пригородах проходил под его наблюдением.

Здание гостиницы было построено в самом центре города Махачкалы (на момент строительства), на Буйнакской улице, на месте торговых подвалов и лабазов. Здание органично вписывалось в городской пейзаж. Широкие плоскости его пилонов, украшенные ковровым узором, всегда кажутся ярко освещенными.

Гостиница расположена на склоне горы, на углу улиц Дахадаева и Буйнакского в исторической части города. Она имеет форму буквы «П», главный фасад которой направлен в сторону Каспийского моря.

Четырехэтажное здание довоенной постройки стало одним из ярких символов столицы автономной Республики. В гостинице имелся собственный ресторан, который в настоящее время не функционирует.

Высота здания гостиницы составляет 18,6 м., площадь застройки 1153 м².

Гостиница установлена на бетонных фундаментах. Стены выложены из кирпича, а межэтажные перекрытия из железобетона. Фасады оштукатурены и окрашены в два цвета, в разные годы это были желтый, голубой и красный цвет, которыми оформлялся ковровый рисунок фасадов здания. Сегодня эта часть фасада окрашена в белый цвет. Главный фасад всегда оформлялся в голубой цвет, который, вероятно, символизировал цвет моря.

Планировка здания гостиницы напоминает план домов горцев Северного Кавказа - терраса, выходящая во двор и опирающаяся на столбы. В оформлении

фасадов особо выделяются колонны, которых насчитывается 28 в центральном фасаде по 14 на каждом уровне и 3 со стороны улицы Дахадаева. Колонны украшены капителями и опираются на базы. В завершении фасады оформлены декоративными карнизами. По углам здания фасады украшены плетеными косичками.

Первоначальный проект строительства гостиницы значительно отличался от современного облика, однако по неустановленным причинам он не был реализован (см. Приложение 12).

Фотографии гостиницы «Дагестан» в советские годы были опубликованы практически во всех книгах и путеводителях, посвященных горному краю. (см. Приложение 11).

Многие жители города, переехавшие работать и жить в город Махачкалу, в довоенные годы в своих воспоминаниях сообщают о том, что именно гостиница «Дагестан» оказалась их первым жильем здесь.

Вспоминает житель города Махачкалы: «Я родился в селе Аймаумахи, потом жил в Сергокале, работал там заведующим районо, в 1944-м приехал в Махачкалу. Устроили меня поначалу в гостинице «Дагестан», тогда это, кажется единственная гостиница была».

Жительница города Махачкалы Айшат Гайдарова сообщает о том, что многоэтажный дом, построенный в 1951 г. на Родопском бульваре имел подвалы, которые задумывались как бомбоубежища «... и из двух были проходы. По одному можно было пробраться и выйти наверх в Приморский парк, другой вел к гостинице «Дагестан».

В годы Великой Отечественной Войны в стенах гостиницы располагался эвакуационный госпиталь. Это событие произошло 22 августа 1941 г. - первый эвакуационный госпиталь № 3187 был сформирован в Махачкале, в здании гостиницы «Дагестан».

Интересам фронта была подчинена вся жизнь Республики, в том числе работа органов здравоохранения. В Дагестане размещались эвакогоспитали. Первый эвакогоспиталь в Дагестане открылся в июле 1941 года в городе Дербенте.

К началу 1942 года во всех городах Республики было развернуто 10 госпиталей на 9 тысяч коек, а к середине 1942 г. - на 12 тысяч коек.

Под эвакогоспитали были предоставлены лучшие помещения городов Республики. Всего лишь 3,1 % госпитальных коек было размещено в зданиях больниц. Остальные койки были размещены в школах (38,7 %), общежитиях (26,4%), средних и высших учебных заведениях (15,3%), гостиницах (6,7 %), клубах (3,1 %).

В послевоенные годы, в здании продолжила функционировать гостиница, а уже в последние десятилетия в гостиницы расположен филиал Ростовского государственного экономического университета.

Большую помощь в организации госпиталей оказывало и население. С самого начала войны в Республике была развернута большая сеть эвакогоспиталей. Госпитали, раненые солдаты и офицеры были окружены заботой и вниманием всего населения. Около 200 различных организаций Дагестана шефствовали над госпиталями.

Благодаря профессионализму медиков человеческие ресурсы советской армии пополнялись теми, кто еще вчера был в безнадежном состоянии. К сожалению, тяжелые ранения не всегда позволяли спасти жизни людей, многие солдаты и офицеры похоронены на воинских кладбищах Республики, которые находятся под пристальным вниманием и поддерживаются в порядке. Все воинские кладбища, расположенные на территории Республики являются объектами культурного наследия регионального значения.

Решением Исполкома Махачкалинского Горсовета народных депутатов от 19.03.1980 г. №71 «Об установлении мемориальных досок на зданиях, где размещались военные госпитали в период Великой Отечественной Войны в 1941 – 1945 г.г.» в г.Махачкале» во исполнения постановления бюро Махачкалинского ГК КПСС №4 от 13.02.1980 г. «О праздновании XXXV годовщины победы Советского народа в Великой Отечественной Войне 1941-1945 г.г.» было принято решение об установлении мемориальных досок на зданиях, размещались

эвакуационные госпитали, в том числе и на здании больницы, а также утверждены тексты мемориальных досок.

2.2 Список архивных и библиографических источников

- 1) Постановление Совета Министров Дагестанской АССР от 15 августа 1975 года № 289 «О памятниках культуры, находящихся на территории Дагестанской АССР, подлежащих государственной охране»;
- 2) Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 28 апреля 2017 г. №90775-р;
- 3) Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан от 14 ноября 2017 г. №128 об установлении границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Гостиница Дагестан». Арх. Гримм»;
- 4) Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан от 14 ноября 2017 г. №129 об установлении границ защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Гостиница Дагестан». Арх. Гримм»;
- 5) Копия технического паспорта объекта культурного наследия регионального значения «Гостиница Дагестан». Арх. Гримм»;
- 6) Копия справки администрации города Махачкала о современном адресе объектов культурного наследия;
- 7) Газета Советский Дагестан. Выпуск №3. Май, 1971 г. Фонд ГБУ РД Национальная библиотека Республики Дагестан им. Р. Гамзатова;
- 8) Каймаразов Г.Ш. Немеркнувший подвиг народа. Махачкала 2000 г.;
- 9) «Дагестан в годы Великой Отечественной Войны. Воспоминания участников событий». Махачкала, 1962 г.;
- 10) «Дагестан в годы Великой Отечественной Войны (1941-1945 гг.). Документы и материалы». Махачкала, 1995 г.;
- 11) Эмиров Д. «Дорогая моя столица. Порт-Петровск-Махачкала». М., 2007 г.;
- 12) Магомедов М.Г. «Махачкала. История города». Махачкала, 2000 г.;
- 13) «Махачкала 1844-1998 гг. Сборник документов». Махачкала, 1999 г.;
- 14) З.А. Гейбатова - Шолохова, С.Г. Гейбатов «Махачкала на рубеже двух столетий». Махачкала, 2007 г.;
- 15) Анохина С., Санаева П. «Был такой Город. Махачкала: Воспоминания». Махачкала, 2013 г.;

- 16) Благодарственное письм от раненых бойцов Красной Армии Героев Советского Союза М.Ю. Гамзатова, И.М. Ледакова и др. ГКУ «ЦГА РД».Ф.п-1.Оп.1. Д.6149.Л.61-68.;
- 17) Атарян С.В. «Медики Дагестана в годы Великой Отечественной войны». //Тезисы доклада региональной научной сессии «Народы Северного Кавказа в Великой Отечественной войне». Махачкала, 1985 г.;
- 18) Газета «Дагестанская правда». Выпуск №106 Май, 1975 г.; Фонд ГБУ РД Национальная библиотека Республики Дагестан им. Р. Гамзатова;
- 19) Газета «Дагестанская правда». Май, 1944 г. Фонд ГБУ РД Национальная библиотека Республики Дагестан им. Р. Гамзатова;
- 20) Фонда 1-п ГКУ «ЦГА РД»;
- 21) 17. Фонд 22 ГБУ РД Национальный музей Республики Дагестан им. А. Тахо-Годи;
- 22) ГКУ «ЦГА РД». Ф. 1-п. Оп.26.Д.11.Л.144,145.;
- 23) ГКУ «ЦГА РД». Ф. 1-п. Оп.24.Д.16.Л.265.;
- 24) ГКУ «ЦГА РД». Ф. 1-п. Оп.1.Д.5274.Л.43.;
- 25) РИА «Дагестан» «Народы Дагестана в годы Великой Отечественной войны». https://www.riadagestan.ru/news/society/narody_dagestana_v_gody_velikoy_otechestvennoy_voyny/;
- 26) Журнал «Проджи». <https://prodji.ru/zdanie-byvshej-gostinicy-dagestan/>;
- 27) Газета «Дагестанская Правда». <http://dagpravda.ru/obshestvo/kto-spaset-pamyatnik-arhitektury/>

ПРИЛОЖЕНИЯ

Копии архивных (картографических) материалов



Фрагмент карты Кавказского края, 1926 г.
Источник: интернет ресурс. Режим доступа: <http://www.retromap.ru>

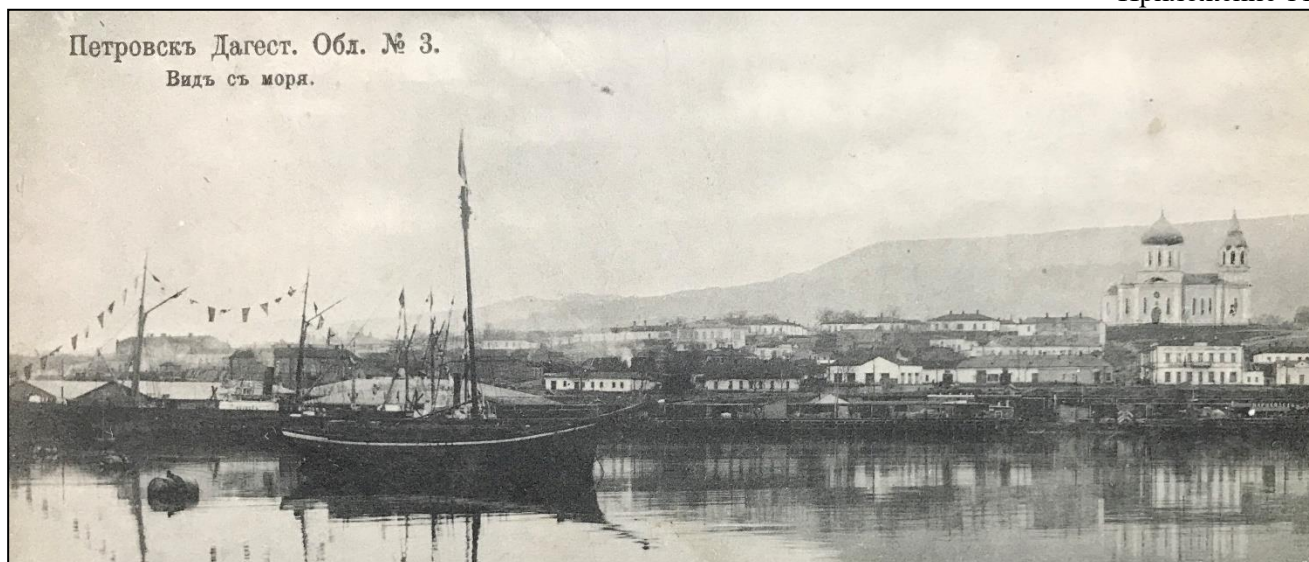
Источник: интернет ресурс. Режим доступа: <http://www.retromap.ru>



Фрагмент карты города Махачкалы. 2001 г.

Источник: интернет ресурс. Режим доступа: <http://www.retromap.ru>

Копии архивных (фотофиксационных) материалов



Вид со стороны моря на город Петровск до появления исследуемого объекта.
Фото 1900-х гг. Источник: интернет ресурс. Режим доступа: <https://pastvu.com>



Строительство гостиницы «Дагестан». Фото 1938 г.
Источник: интернет ресурс. Режим доступа: <https://pastvu.com>



Застройка по нынешней улице Буйнаковского. Слева – фрагмент объекта, располагавшегося до строительства гостиницы «Дагестан». Фото 1910-х гг.
Источник: интернет ресурс. Режим доступа: <https://pastvu.com>



Застройка по нынешней улице Буйнакского, перед исследуемым объектом. Фото 1940-х гг.
Источник: интернет ресурс. Режим доступа: <https://pastvu.com>



Исследуемый
объект

Вид со стороны моря на город Петровск (с указанием исследуемого объекта). Фото пер. пол.
XX в. Источник: интернет ресурс. Режим доступа: <https://pastvu.com>



Исследуемый объект – «Гостиница "Дагестан". Арх.Гримм»
 Фото 1930-х гг. Источник: интернет ресурс. Режим доступа: <https://pastvu.com>



Исследуемый объект – «Гостиница "Дагестан". Арх.Гримм»
 Фото 1930-х гг. Источник: интернет ресурс. Режим доступа: <https://pastvu.com>



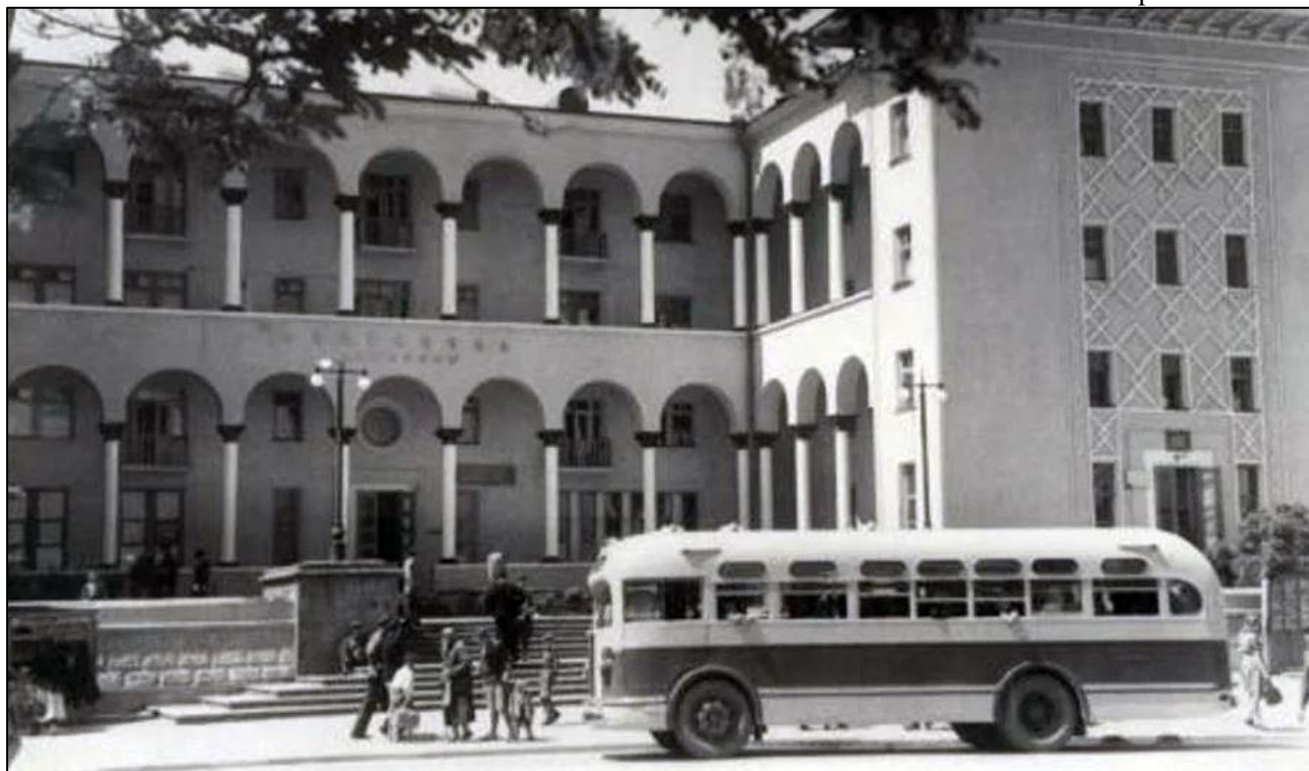
Главный фасад гостиницы «Дагестан».

Фото 1950-х гг. Источник: интернет ресурс. Режим доступа: <https://pastvu.com>



Главный вход гостиницы «Дагестан».

Фото 1950-х гг. Источник: интернет ресурс. Режим доступа: <https://pastvu.com>



Главный вход гостиницы «Дагестан».
Фото 1950-х гг. Источник: интернет ресурс. Режим доступа: <https://pastvu.com>



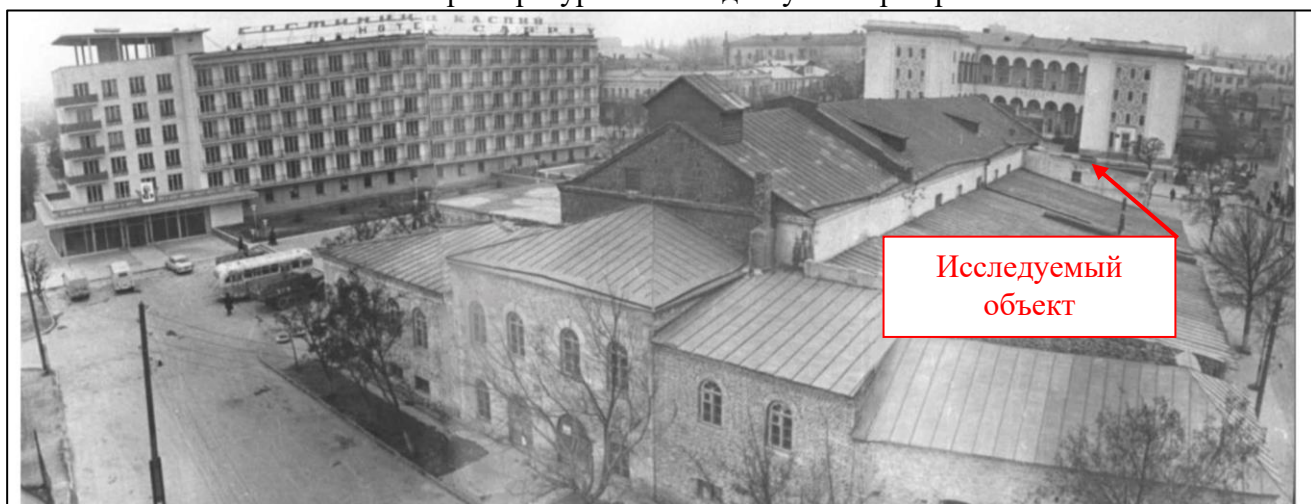
Вид на постройки, расположенные у здания Дагосфилармонии. Фото 1950-х гг.
Источник: интернет ресурс. Режим доступа: <https://pastvu.com>



Вид на близлежащую застройку. Фото 1950-х гг.
Источник: интернет ресурс. Режим доступа: <https://pastvu.com>



Вид на застройку перед гостиницей «Дагестан». Фото 1960-х гг.
Источник: интернет ресурс. Режим доступа: <https://pastvu.com>



Вид на застройку перед гостиницей «Дагестан» с птичьего полета. Фото 1960-х гг.
Источник: интернет ресурс. Режим доступа: <https://pastvu.com>



Главный вход гостиницы «Дагестан».

Фото 1970-х гг. Источник: интернет ресурс. Режим доступа: <https://pastvu.com>



Исследуемый объект – «Гостиница "Дагестан". Арх.Гримм»

Фото 1980-х гг. Источник: интернет ресурс. Режим доступа: <https://pastvu.com>



Исследуемый объект – «Гостиница "Дагестан". Арх.Гримм»

Фото 1990-х гг. Источник: интернет ресурс. Режим доступа: <https://pastvu.com>

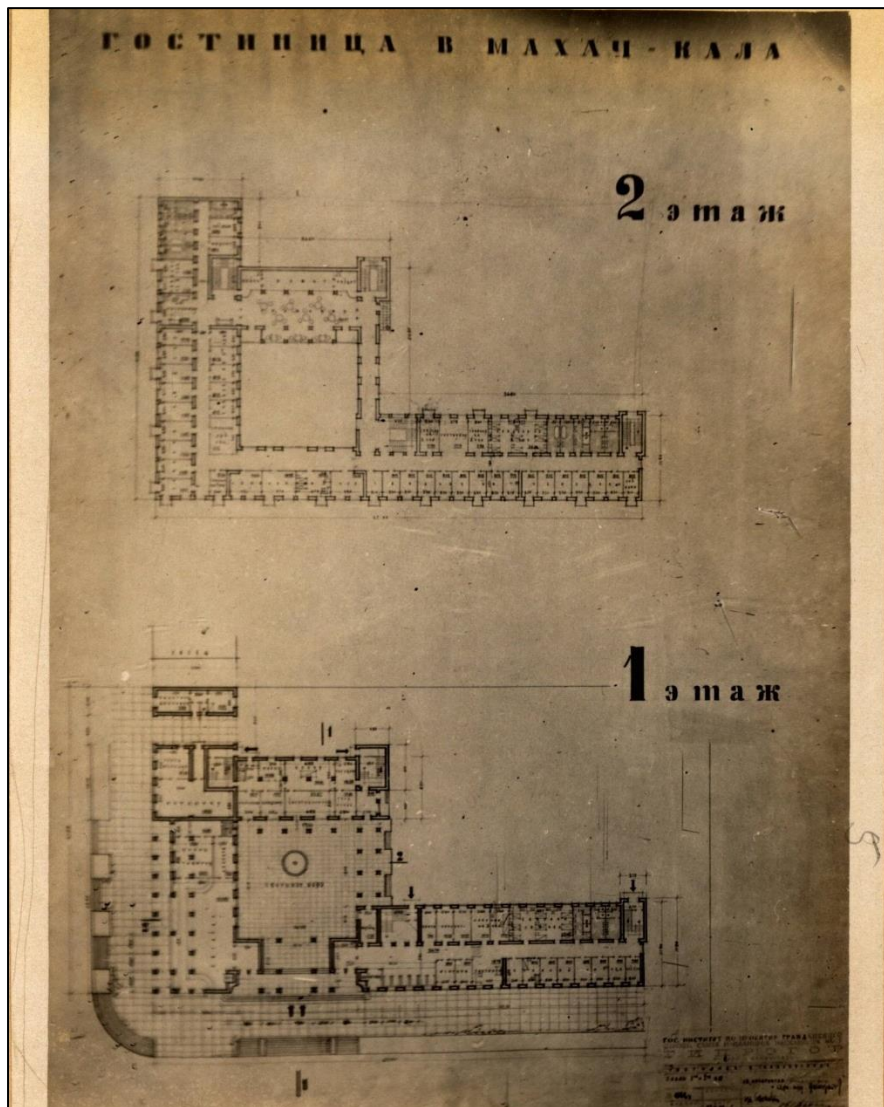
Копии архивных (проектных) материалов



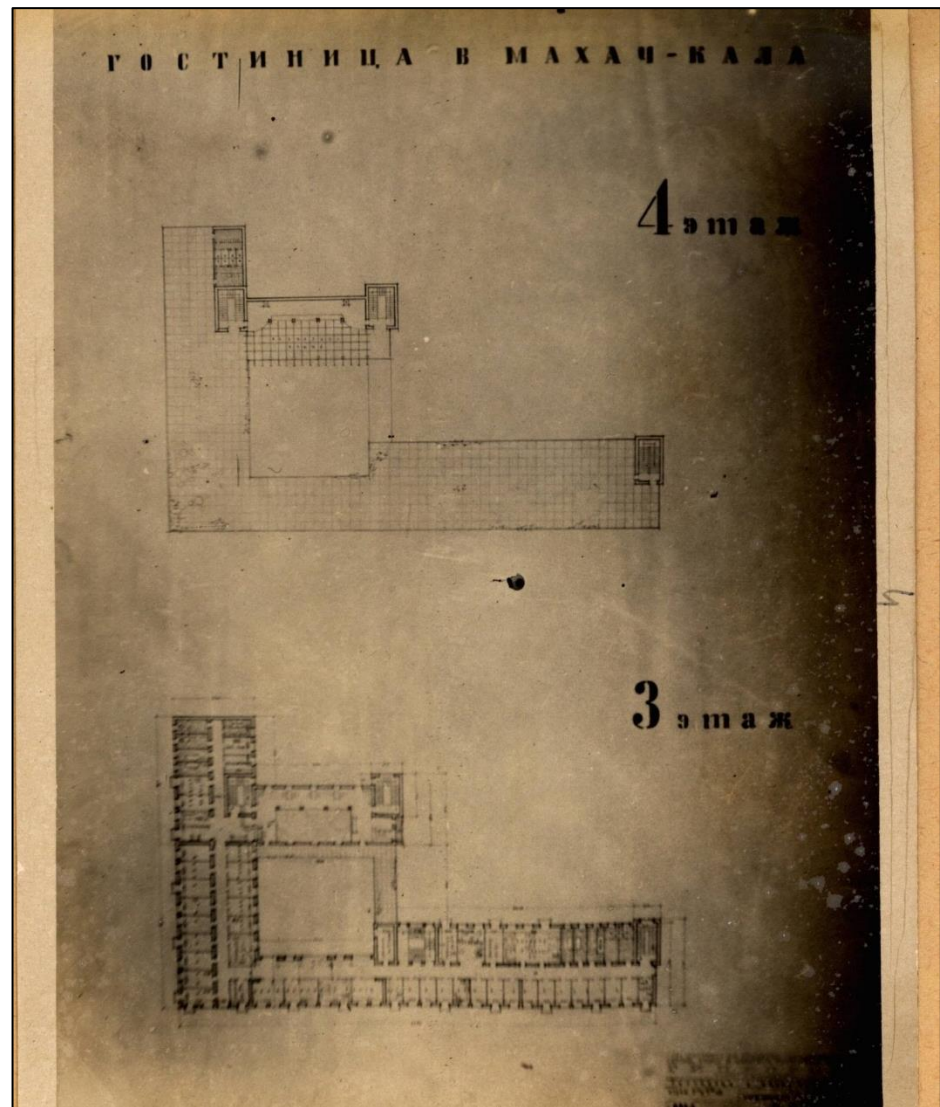
Первоначальный проект гостиницы «Дагестан». Перспектива. 1930-е гг.
Источник: Центральный государственный архив Республики Дагестан



Первоначальный проект гостиницы «Дагестан». Главный и боковой фасады. 1930-е гг.
Источник: Центральный государственный архив Республики Дагестан



Первоначальный проект гостиницы «Дагестан». План 1 и 2 этажей.
1930-е гг. Источник: Центральный государственный архив
Республики Дагестан



Первоначальный проект гостиницы «Дагестан». План 3 и 4 этажей.
1930-е гг. Источник: Центральный государственный архив
Республики Дагестан

Раздел 3. Ландшафтно-визуальный и градостроительный анализ композиционных связей объекта культурного наследия, его окружающей застройки и ландшафтного окружения

3.1. Введение

Материалы ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта культурного наследия регионального значения «Гостиница "Дагестан". Арх.Гримм» (Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Буйнакского, д. 2), его окружающей застройки и ландшафтного окружения выполнены авторами Проекта в 2020 году.

Проведение ландшафтно-визуального анализа обусловлено необходимостью сохранения и преемственного развития исторической композиционно-пространственной структуры исследуемой территории, реабилитации композиционной роли объекта культурного наследия и сохранения условий визуального восприятия объектов культурного наследия в их историко-градостроительном и природном окружении.

Исследуемый объект культурного наследия занимает площадь на пересечении улиц Готфрида Гасанова, Буйнакского и Дахадаева.

Визуальные связи объекта с прилегающими участками городской территории имеют протяженность от 90 до 100 метров. Границы территории исследования определены с учетом целостного характера рассмотрения характеристик визуального взаимодействия объекта культурного наследия с градостроительным окружением исходя из его композиционной значимости.

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, его 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;
- определение зон 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.

3.2. Анализ условий восприятия исследуемого объекта

Исследуемый объект расположен в Советском районе города Махачкалы, в 265 метрах к юго-западу от берега Каспийского моря и ограничен с северо-западной стороны улицей Готфрида Гасанова, с северо-восточной стороны улицей Буйнакского, с юго-восточной стороны – улицей Дахадаева, с юго-запада – застройкой квартала в пределах улиц Дахадаева, Даниялова, Эфенди Капиева и Агабабова.

Бассейн видимости исследуемого объекта составляет около 90 метров к юго-востоку с улицы Буйнакского, 100 метров к югу с улицы Дахадаева, 90 метров к северо-западу с улицы Агабабова и 100 метров к северу с улицы Готфрида Гасанова. Исследуемый объект исторически формирует застройку пересечения данных улиц. Другая визуальная связь исследуемого объекта осуществляется с водной глади Каспийского моря.

В целях выявления значимых направлений и основных точек визуального восприятия объекта культурного наследия в его историческом, градостроительном окружении, в 2020 году авторами Проекта проведено натурное исследование территории и выполнена градостроительная фотофиксация (см. Приложение 13 и Приложение 14).

Характерные точки наилучшего зрительного восприятия объекта установлены следующим образом:

Точка зрительного восприятия № 1 (соответствует Т.ф. 1 (см. Приложение 13). Точка видимости исследуемого объекта с пересечения улиц Герцена и Готфрида Гасанова.

Точка зрительного восприятия № 2 (соответствует Т.ф. 35 (см. Приложение 14). Наиболее удаленная точка видимости исследуемого объекта с востока, с улицы Буйнакского.

Точка зрительного восприятия № 3 (соответствует Т.ф. 11 (см. Приложение 14). Наиболее удаленная точка видимости исследуемого объекта с юга, с улицы Дахадаева

Точка зрительного восприятия № 4 (соответствует Т.ф. 19 (см. Приложение 14). Наиболее удаленная точка видимости исследуемого объекта с запада, с улицы Агабабова

Согласно историческим и современным фотофиксационным материалам, Ближайшее окружение и сам Объект незначительно изменили свои объемно-пространственные характеристики с момента появления Объекта:

– напротив исследуемого объекта, через улицу Буйнакского, в 2002 году выстроено здание театра имени А.П. Салаватова (здание № 10 по улице Буйнакского), которое значительно сократило зону видимости исследуемого объекта культурного наследия своими объемно-пространственными характеристиками с улицы Готфрида Гасанова и с улицы Набережной;

– исказились архитектурно-художественные решения близлежащей исторической застройки в результате поздних наслоений, надстроек и пр.

Объекты, диссонирующие по своим объемно-пространственным характеристикам по отношению к историко-градостроительной среде настоящим Проектом не выявлены.

Памятник окружен малоэтажной жилой и общественной застройкой, в основном отнесенной Проектом к рядовой фоновой застройке. Среди нее Проектом определены исторически-ценные градоформирующие объекты в границах устанавливаемых зон: ул. Даниялова, д. №№ 19, 23, 25а, ул. Герцена, д. №№ 16, 18, ул. Дахадаева, д. №№ 4, 6, ул. Буйнакского, д. №№ 6, 9/3, памятник народной артистке СССР – Барият Солтан Мурадовой, ул. Эфенди Капиева, д. 15.

Путем установления зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-1, в близлежащих кварталах к исследуемому объекту, Проектом устанавливается ограничение деятельности в отношении исторически-ценных градоформирующих объектов, а также в отношении объемно-планировочных и архитектурно-художественных параметров возможного нового строительства в зависимости от высоты объекта культурного наследия (18 метров). Превышение высоты Объекта в новом строительстве окажет негативное

влияние на его восприятие. Высота нового строительства и реконструкции в зоне ЗРЗ-1 ограничивается настоящим Проектом по данному параметру.

Путем установления зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-2 в близлежащих кварталах к исследуемому объекту, Проектом устанавливается ограничение деятельности в отношении исторически-ценных градоформирующих объектов, а также в отношении объемно-планировочных и архитектурно-художественных параметров возможного нового строительства в зависимости от сложившейся высоты исторической застройки (12 метров). Превышение данной высоты в новом строительстве окажет негативное влияние на исторические кварталы города. Высота нового строительства и реконструкции в ЗРЗ-2 ограничивается настоящим Проектом по данному параметру.

Путем установления охранной зоны объекта культурного наследия, Проектом предлагается запрет на капитальное и некапитальное строительство перед главным (северо-восточным) фасадом объекта культурного наследия, по улице Буйнакского, с целью сохранения открытой территории перед объектом, с которой осуществляется его наиболее выгодное визуальное восприятие.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ФОТОФИКСАЦИЯ
исследуемого объекта



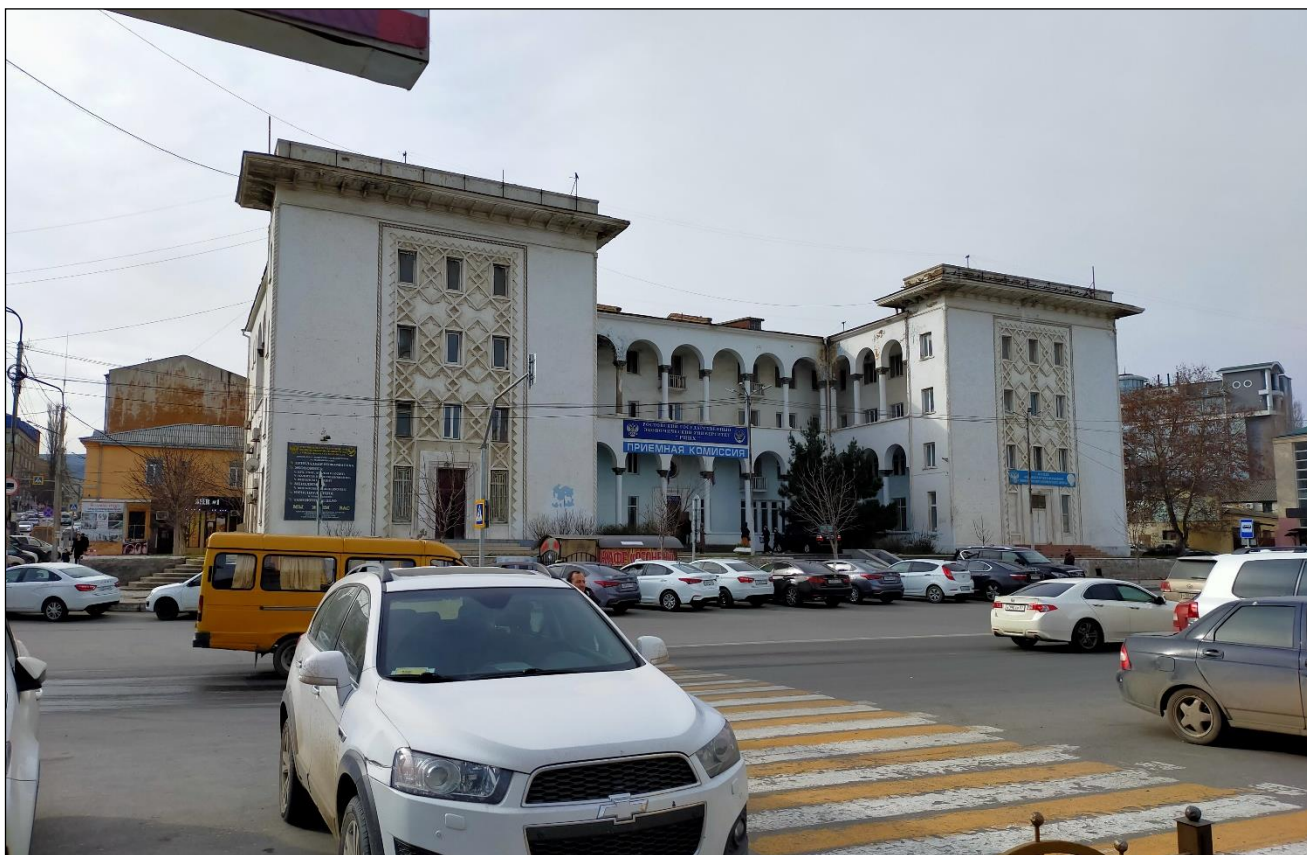
Т.ф. 1. Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Буйнакского, д. 2. «Гостиница "Дагестан".
Арх.Гримм» Общий вид объекта с пересечения улиц Буйнакского и Готфрида Гасанова.
Фото: ООО «Сигма-Строй» июль 2020 г.



Т.ф. 2.Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Буйнакского, д. 2. «Гостиница "Дагестан".
Арх.Гримм». Боковой (северо-западный) фасад Объекта.
Фото: ООО «Сигма-Строй» июль 2020 г.



Т.ф. 3. Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Буйнакского, д. 2. «Гостиница "Дагестан".
Арх.Гримм». Территория за Объектом. Вид с запада. **Фото: ООО «Сигма-Строй» июль 2020**
г.



Т.ф. 4. Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Буйнакского, д. 2. «Гостиница "Дагестан".
Арх.Гримм». Главный (северо-восточный) фасад Объекта. Вид с улицы Буйнакского.

Фото: ООО «Сигма-Строй» июль 2020 г.



Т.ф. 5. Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Буйнакского, д. 2. «Гостиница "Дагестан".
Арх.Гримм». Боковой (юго-восточный) фасада Объекта. Вид с улицы Дахадаева.
Фото: ООО «Сигма-Строй» июль 2020 г.



Т.ф. 6. Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Буйнакского, д. 2. «Гостиница "Дагестан".
Арх.Гримм». Боковой (юго-восточный) и дворовый (юго-западный) фасады Объекта.

Вид с улицы Дахадаева. Фото: ООО «Сигма-Строй» июль 2020 г.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ФОТОФИКСАЦИЯ
окружения исследуемого объекта



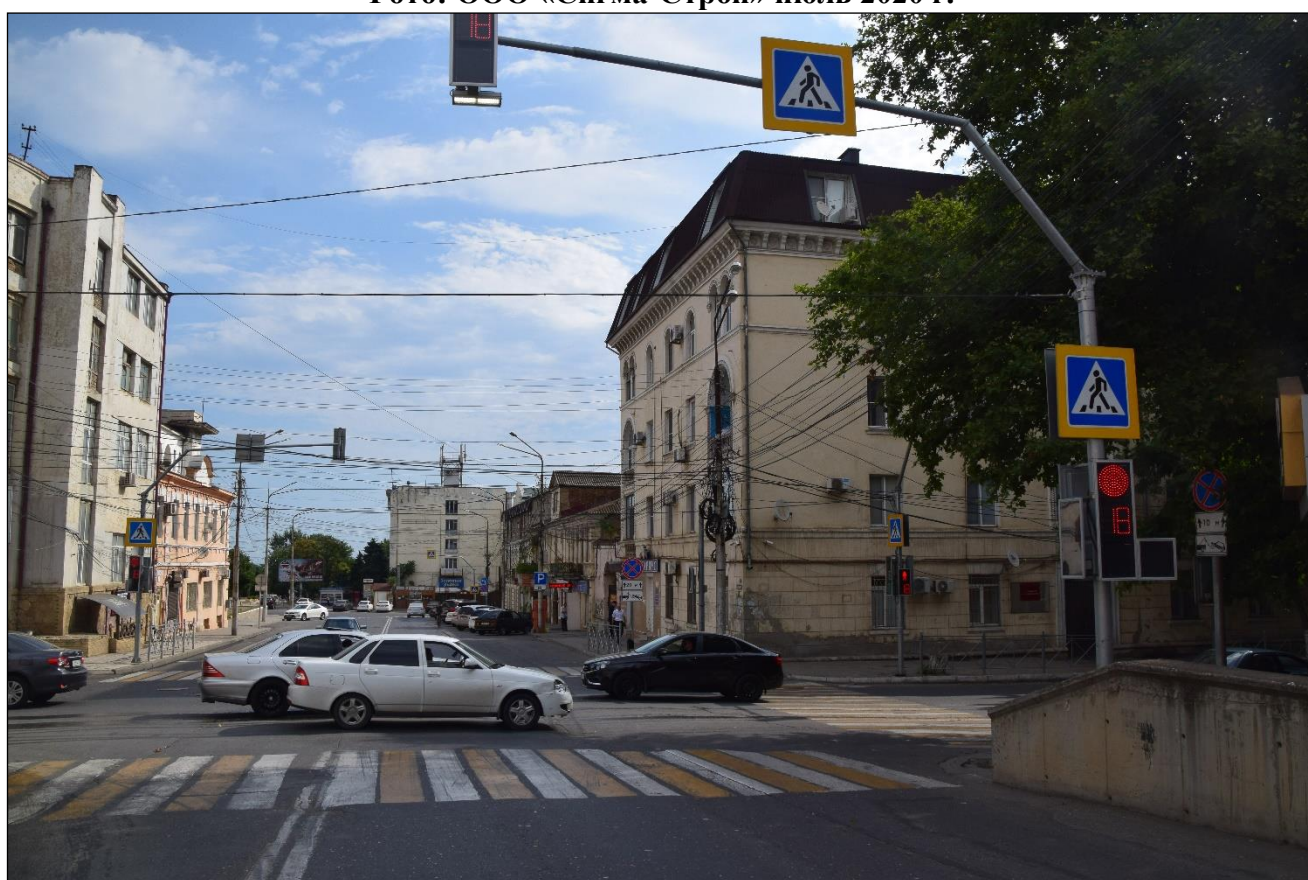
Т.ф. 7. Застройка по четной стороне улицы Дахадаева. Вид с юго-запада.
Фото: ООО «Сигма-Строй» июль 2020 г.



Т.ф. 8. Северо-западный фасад здания №9/3 по улице Буйнакского. Вид с улицы Дахадаева.
Фото: ООО «Сигма-Строй» июль 2020 г.



Т.ф. 9. Застройка по нечетной стороне улицы Дахадаева.
 Фото: ООО «Сигма-Строй» июль 2020 г.



Т.ф. 10. Застройка по улице Дахадаева. Вид с юго-запада.
 Фото: ООО «Сигма-Строй» июль 2020 г.



Т.ф. 11. Застройка по четной стороне улицы Дахадаева. Вид с юго-запада.
Фото: ООО «Сигма-Строй» июль 2020 г.



Т.ф. 12. Застройка на пересечении улиц Дахадаева и Даниялова. Вид с северо-запада.
Фото: ООО «Сигма-Строй» июль 2020 г.



Т.ф. 13. Юго-западный фасад здания №23 по улице Даниялова.
Фото: ООО «Сигма-Строй» июль 2020 г.



Т.ф. 14. Застройка по нечетной стороне улицы Даниялова.
Фото: ООО «Сигма-Строй» июль 2020 г.



Т.ф. 15. Застройка по нечетной стороне улицы Даниялова.
Фото: ООО «Сигма-Строй» июль 2020 г.



Т.ф. 16. Застройка по улице Даниялова.
Фото: ООО «Сигма-Строй» июль 2020 г.



Т.ф. 17. Застройка по нечетной стороне улицы Даниялова.
Фото: ООО «Сигма-Строй» июль 2020 г.



Т.ф. 18. Застройка по нечетной стороне улицы Агабабова. Вид с пересечения улиц Эфенди Капиева и Агабабова. Фото: ООО «Сигма-Строй» июль 2020 г.



Т.ф. 19. Застройка по улице Агабабова. Вид с пересечения улиц Эфенди Капиева и Агабабова.
Фото: ООО «Сигма-Строй» июль 2020 г.



Т.ф. 20. Застройка по улице Агабабова. Вид с запада, в сторону исследуемого объекта.
Фото: ООО «Сигма-Строй» июль 2020 г.



Т.ф. 21. Застройка по улице Агабабова. Вид с востока.
Фото: ООО «Сигма-Строй» июль 2020 г.



Т.ф. 22. Нечетная сторона улицы Агабабова. Вид с северо-востока.
Фото: ООО «Сигма-Строй» июль 2020 г.



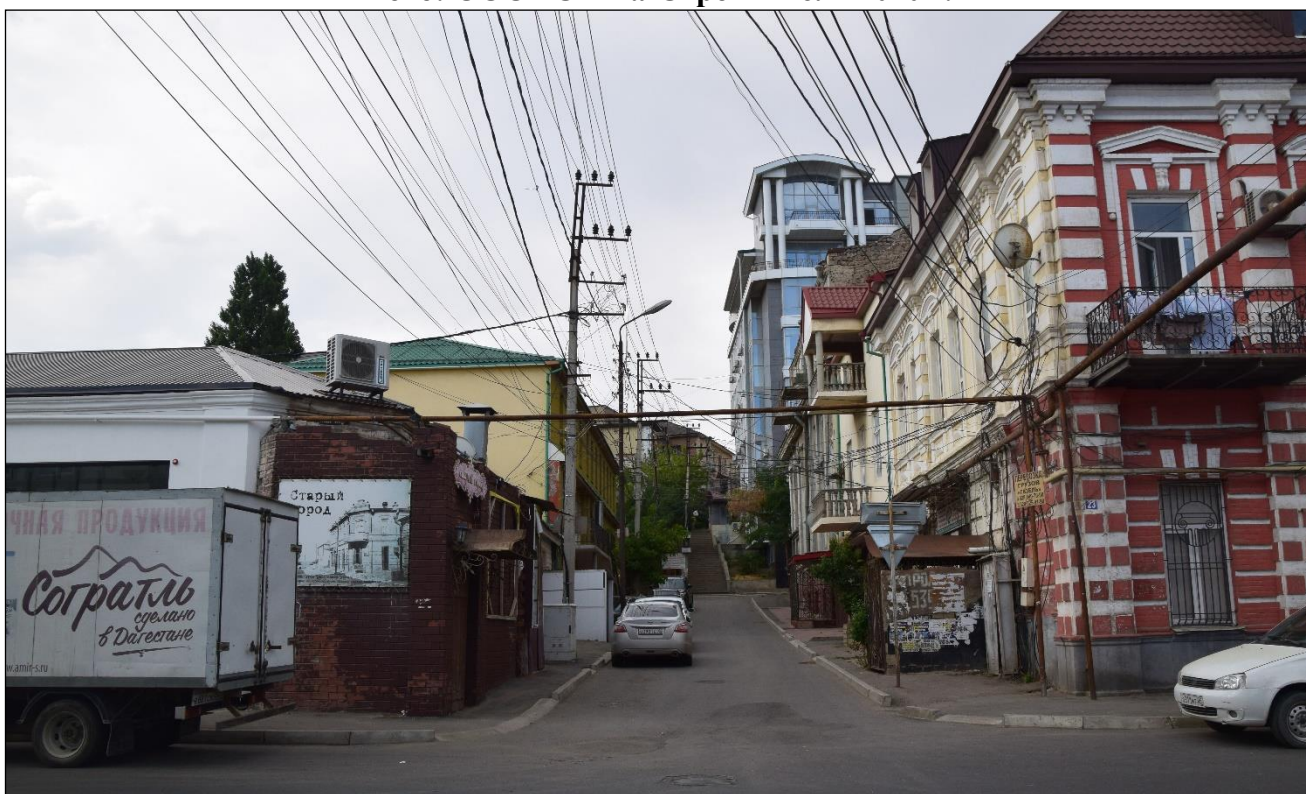
Т.ф. 23. Застройка по нечетной стороне улицы Эфенди Капиева. Вид со стороны исследуемого объекта. Фото: ООО «Сигма-Строй» июль 2020 г.



Т.ф. 24. Застройка по нечетной стороне улицы Буйнакского. Вид севера. Фото: ООО «Сигма-Строй» июль 2020 г.



Т.ф. 25. Застройка по нечетной стороне улицы Буйнакского. Вид северо-запада.
Фото: ООО «Сигма-Строй» июль 2020 г.



Т.ф. 26. Застройка по улице Эфенди Капиева. Вид северо-запада.
Фото: ООО «Сигма-Строй» июль 2020 г.



Т.ф. 27. Застройка по четной стороне улицы Эфенди Капиева. Вид с севера.
Фото: ООО «Сигма-Строй» июль 2020 г.



Т.ф. 28. Застройка по четной стороне улицы Буйнакского. Вид со стороны исследуемого
 объекта. **Фото: ООО «Сигма-Строй» июль 2020 г.**



Т.ф. 29. Застройка по улице Герцена. Вид с пересечения улиц Герцена и Эфенди Капиева.
Фото: ООО «Сигма-Строй» июль 2020 г.



Т.ф. 30. Застройка на пересечении улиц Герцена и Готфрида Гасанова. Вид с северо-востока.
Фото: ООО «Сигма-Строй» июль 2020 г.



Т.ф. 31. Застройка на пересечении ул. Буйнакского и ул. Готфрида Гасанова. Вид с юга.
Фото: ООО «Сигма-Строй» июль 2020 г.



Т.ф. 32. Застройка по ул. Буйнакского. Вид с востока.
Фото: ООО «Сигма-Строй» июль 2020 г.



Т.ф. 33. Памятник народной артистке СССР – Барият Солтан Мурадовой. Вид с востока.
Фото: ООО «Сигма-Строй» июль 2020 г.



Т.ф. 34. Здание №6 по улице Буйнакского. Вид с юго-запада.

Фото: ООО «Сигма-Строй» июль 2020 г.



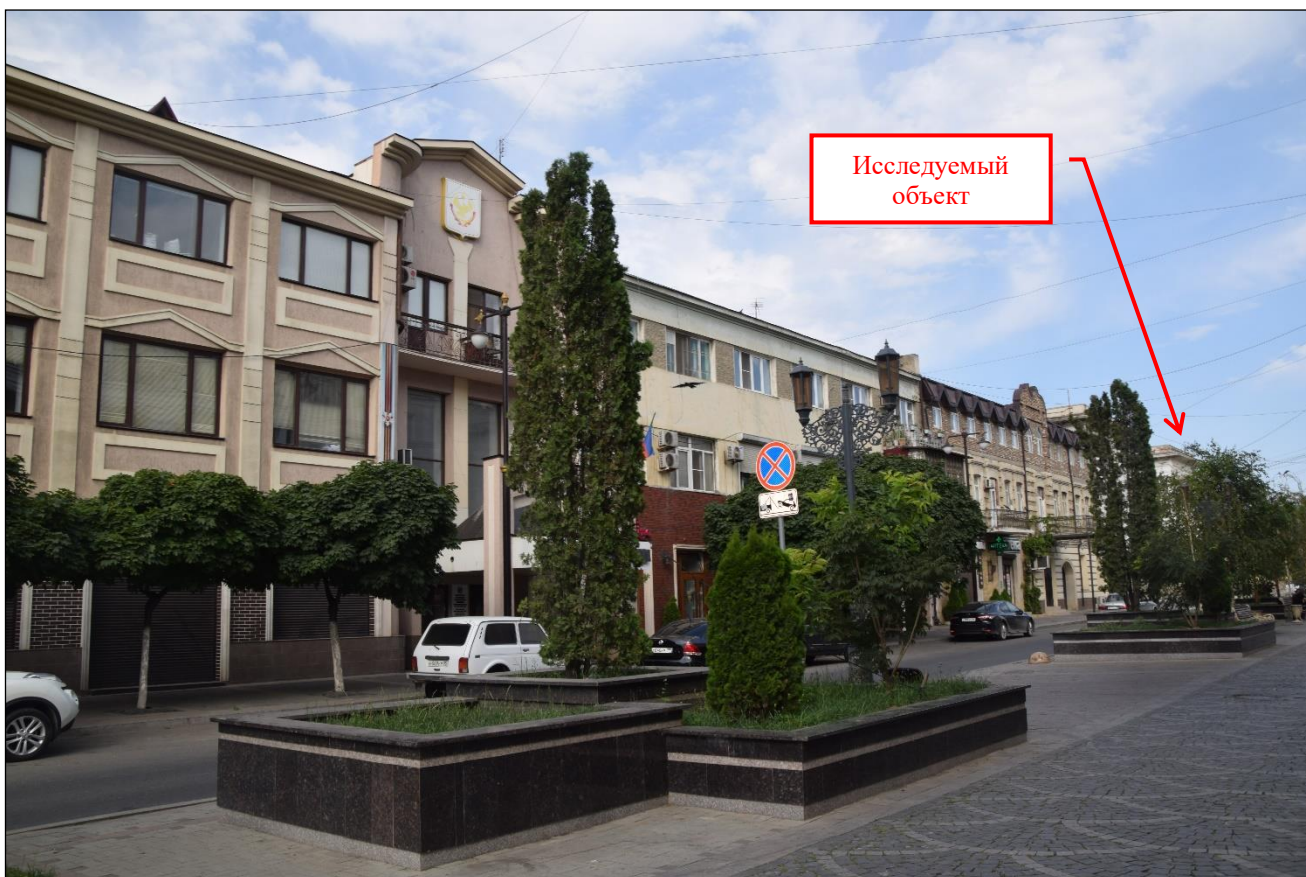
Т.ф. 35. Застройка по нечетной стороне улицы Буйнакского. Вид с северо-востока.

Фото: ООО «Сигма-Строй» июль 2020 г.

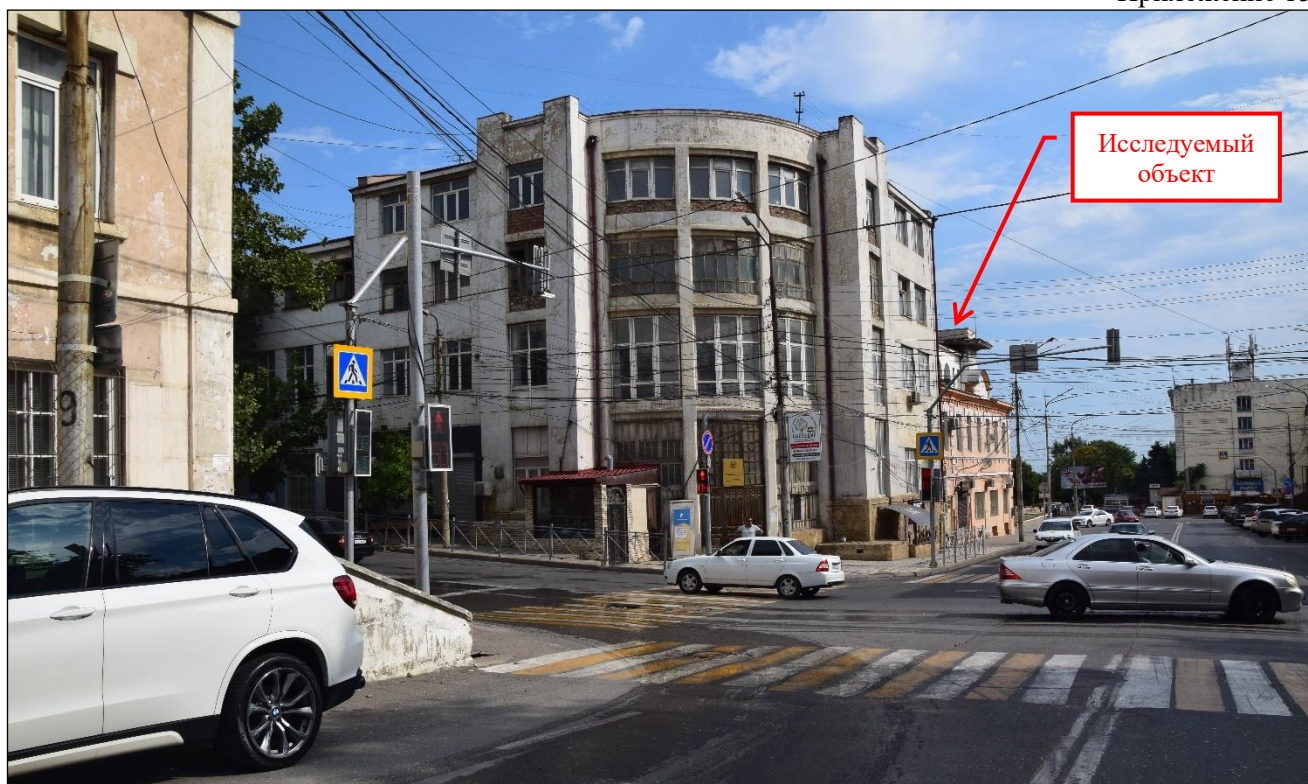
**ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ФОТОФИКСАЦИЯ
визуального восприятия исследуемого объекта**



Точка зрительного восприятия № 1 (соответствует Т.ф. 1 (см. Приложение 13). Точка видимости исследуемого объекта с пересечения улиц Герцена и Готфрида Гасанова.



Точка зрительного восприятия № 2 (соответствует Т.ф. 35 (см. Приложение 14). Наиболее удаленная точка видимости исследуемого объекта с востока, с улицы Буйнакского.



Точка зрительного восприятия № 3 (соответствует Т.ф. 11 (см. Приложение 14). Наиболее удаленная точка видимости исследуемого объекта с юга, с улицы Дахадаева.



Точка зрительного восприятия № 4 (соответствует Т.ф. 19 (см. Приложение 14). Наиболее удаленная точка видимости исследуемого объекта с запада, с улицы Агабабова.

Раздел 4. Обоснование состава зон охраны исследуемого объекта

В ходе разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия была обследована прилегающая территория к объекту культурного наследия регионального значения «Гостиница "Дагестан". Арх.Гримм» (Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Буйнакского, д. 2).

Границы историко-культурных исследований были определены на основании зоны наилучшего зрительного восприятия, характеристик исследуемого объекта, особенностей сложившейся градостроительной ситуации, а также зон композиционно-пространственного влияния.

На основе анализа исходных данных, историко-архивных исследований и натурного обследования были выполнены историко-культурный опорный план, ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения, которые позволили дать оценку застройке и планировочной структуре с точки зрения их историко-культурной ценности. На основе данных исследований выполнен проект зон охраны исследуемого объекта.

Геоморфологические особенности территории, ландшафтная организация исторической территории: город Махачкала расположен на западном побережье Каспийского моря у подножия Нарат-Тюбиского хребта (гора Тарки-Тау), относящегося к предгорьям Большого Кавказа. Гора Тарки-Тау ограничивает территорию города с юго-запада и представляет собой платообразную возвышенность с крутыми, местами обрывистыми склонам, вытянутыми с юго-востока на северо-запад. Длина горы 12 км, ширина 4-5 км.

Рельеф в границах исследуемой территории спокойный. С общим уклоном в сторону Каспийского моря (на северо-восток). Абсолютные отметки колеблются от 7,0 до 12,0 м.

Градостроительное положение объекта культурного наследия: Исследуемый объект расположен в Советском районе города Махачкалы, в 265 метрах к юго-западу от берега Каспийского моря и ограничен с северо-западной стороны улицей Готфрида Гасанова, с северо-восточной стороны улицей

Буйнакского, с юго-восточной стороны – улицей Дахадаева, с юго-запада – застройкой квартала в пределах улиц Дахадаева, Даниялова, Эфенди Капиева и Агабабова.

Зоны с особыми условиями использования территории в границах исследуемой территории: для исследуемого объекта культурного наследия были утверждены граница территории и защитная зона:

- граница территории утверждена Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14 ноября 2017 г. № 128;

- защитная зона, утверждена Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14 ноября 2017 г. № 129.

Зоны, устанавливаемые Проектом, попадают также в защитные зоны следующих объектов культурного наследия регионального значения:

- «Дом Союза архитекторов». Зона утверждена Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 29 ноября 2017 г. № 306;

- «Здание, где помещался Порт-Петровский комитет РКП(б)». Зона утверждена Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14 ноября 2017 г. № 132.

С севера проектируемые зоны граничат с зонами охраны объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором в 1931 году на XII Дагестанской областной конференции ВЛКСМ выступала советский партийный и государственный деятель Ульянова Мария Ильинична», утвержденные Постановлением Правительства Республики Дагестан от 22 мая 2020 года № 93.

Исследуемая территория попадает в границы водоохранной зоны Каспийского моря, зарегистрированной в Едином государственном реестре недвижимости под номером 05:00-6.42. Другие зоны с особыми условиями использования территории в границах разработки Проекта отсутствуют.

Градостроительное окружение исследуемого объекта: с востока, юга и запада исследуемый объект окружает рядовая застройка в 1-4 этажа, используемая

под жилое и общественное назначение. Настоящим Проектом среди рядовой застройки определено десять исторически-ценных градоформирующих объектов: ул. Даниялова, д. №№ 19, 23, 25а, ул. Герцена, д. №№ 16, 18, ул. Дахадаева, д. №№ 4, 6, ул. Буйнакского, д. №№ 6, 9/3, памятник народной артистке СССР – Барият Солтан Мурадовой, ул. Эфенди Капиева, д. 15. Объекты, диссонирующие по своим объемно-пространственным характеристикам по отношению к историко-градостроительной среде Проектом не выявлены.

С севера, через улицу Буйнакского, расположено здание театра имени Салаватова, выстроенное в 2002 году, получившее выразительное архитектурное решение. С юго-востока от него в 2010 году был размещен памятник народной артистке СССР – Барият Солтан Мурадовой. С северо-востока, через площадь от здания театра расположено здание отеля Каспий в шесть этажей.

Таким образом, исследуемый объект окружен смешенной жилой и общественной застройкой от одного до шести этажей.

Объемно-пространственная структура исследуемого объекта: исследуемый объект имеет «П»-образную форму в плане. Главный фасад направлен в сторону Каспийского моря. Здание четырехэтажное. Высота составляет 18,6 м., площадь застройки - 1153 м².

Дворовая часть главного фасада оформлена в виде террас с колоннами. В центральном фасаде их насчитывается 28: по 14 на каждом уровне; и 3 со стороны улицы Дахадаева.

Таким образом, объемно-пространственная структура исследуемого объекта представляет собой общественное здание гостиничного типа, отличающееся оригинальным архитектурным решением.

Особенности зрительного восприятия исследуемого объекта: на основании произведенной фотофиксации в апреле 2020 года, Бассейн видимости исследуемого объекта составляет около 90 метров к юго-востоку с улицы Буйнакского, 100 метров к югу с улицы Дахадаева, 90 метров к северо-западу с улицы Агабабова и 100 метров к северу с улицы Готфрида Гасанова. Исследуемый объект исторически формирует застройку пересечения данных улиц. Другая

визуальная связь исследуемого объекта осуществляется с водной глади Каспийского моря.

На восприятие объекта негативно влияют два фактора:

– появление в 2002 году здания театра имени А.П. Салаватова (здание № 10 по улице Буйнакского), значительно сократило зону видимости исследуемого объекта культурного наследия своими объемно-пространственными характеристиками с улицы Готфрида Гасанова и с улицы Набережной. Кроме того, здание взяло на себя роль доминанты пересечения улиц Буйнакского, Готфрида Гасанова и Дахадаева;

– архитектурно-художественные решения близлежащей исторической застройки исказились в результате поздних наслоений, надстроек и пр.

Границы современного землепользования: актуальные (на момент разработки настоящего Проекта) сведения о земельном участке исследуемого объекта внесены в Единый государственный реестр недвижимости в 2020 году. Земельному участку, площадью 3 302,45 м², присвоен кадастровый номер 05:40:000048:694 с видом разрешенного использования «Для прочих объектов лесного хозяйства» (по документу: «Гостиница "Дагестан"»).

Особенности перспективного развития территории и требования современного функционального использования земельных участков: земельный участок, в котором расположен исследуемый объект, отнесен к территориальной зоне Ж5А – «Зона смешанной застройки (жилая и общественно-деловая): жилая многоквартирная (9-19 этажей)», согласно Правилам землепользования и застройки, утвержденным Решением Собрании депутатов городского округа с внутригородским делением «Город Махачкала» от 26 мая 2016 г. № 9-5 «О внесении изменений в правила землепользования и застройки городского округа с внутригородским делением «Город Махачкала» Республики Дагестан» (ред. от 23 апреля 2020 года).

Аналогичная зона установлена для кварталов с севера, востока и юга от исследуемого объекта. С северо-востока и северо-запада к зоне Ж5А примыкает зона ЖЗ – «Зона многоквартирной малоэтажной жилой застройки (1-3 этажа)». С

запада – зона О1 – «Зона административно-деловой застройки городского и Республиканского значения».

Положение о зонах охраны объектов культурного наследия предписывает сохранение объектов в их историческом окружении, поэтому при назначении состава зон охраны исследуемых объектов и их режимов основной задачей являлась идея сохранения их ближайшего окружения (их планировочных, объемно-пространственных и архитектурно-художественных характеристик).

Разрабатываемым проектом зон охраны для объектов культурного наследия регионального значения «Гостиница "Дагестан". Арх.Гримм» предлагается назначить зоны охраны следующим составом:

- охранный зона объекта культурного наследия - ОЗ;
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-1, участки 1 и 2;
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-2.

Зоны установлены в соответствии с зонами композиционно-пространственного влияния, утвержденными материалами территориального планирования и градостроительного зонирования территории историко-культурных исследований, на основе анализа действующей градостроительной документации и перспектив развития исследуемой территории в целях исключения негативного влияния нового капитального строительства на визуальное восприятие объекта культурного наследия.

Охранный зона объекта культурного наследия - ОЗ распространяется на незастроенную территорию по улице Буйнакского, перед главным (северо-восточным) фасадом объекта культурного наследия.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-1, участки 1 и 2 устанавливается на застройку по улице Дахадаева (до улицы Даниялова); на застройку по улице Буйнакского (от устанавливаемой охранной зоны до здания №5); на земельный участок здания театра (Буйнакского, 10); в радиусе около 100 метров от исследуемого объекта.

Включение данных кварталов в настоящую зону обусловлено необходимостью регулирования объемно-пространственных и архитектурно-художественных параметров окружающей застройки объекта культурного наследия, формирующей его визуальное восприятие с близлежащих улиц.

В зоне расположено 7 ценных градоформирующих объектов: ул. Даниялова, д. №№ 23, 25а, ул. Дахадаева, д. №№ 4, 6, ул. Буйнакского, д. №№ 6, 9/3, памятник народной артистке СССР – Барият Солтан Мурадовой. Проектом предусматривается сохранение данных объектов, путем ограничения их сноса и изменения объемно-пространственных и архитектурно-художественных характеристик.

Ограничение по высоте нового строительства в пределах ЗРЗ-1 составит 18,0 м от существующей отметки земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания (парапета плоской крыши; конька или фронтона скатной крыши; купола; шпиля; башни), что обусловлено высотой объекта культурного наследия.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-2 устанавливается на застройку в кварталах между улицами Даниялова, Эфенди Капиева, Герцена, Готфрида Гасанова; в радиусе около 100 метров от исследуемого объекта.

Включение данных кварталов в настоящую зону обусловлено необходимостью регулирования объемно-пространственных и архитектурно-художественных параметров окружающей застройки объекта культурного наследия, формирующей его визуальное восприятие с близлежащих улиц.

В зоне расположено 4 ценных градоформирующих объектов: Даниялова, д. № 19, Герцена, д. №№ 16, 18, Эфенди Капиева, д. 15. Проектом предусматривается сохранение данных объектов, путем ограничения их сноса и изменения объемно-пространственных и архитектурно-художественных характеристик.

Ограничение по высоте нового строительства в пределах ЗРЗ-2 составит 12,0 м от существующей отметки земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания (парапета плоской крыши; конька или фронтона скатной крыши; купола; шпиля; башни), что обусловлено высотой сложившейся исторической застройки.

Настоящим Проектом предлагается установить все вышеперечисленные зоны охраны объекта культурного наследия регионального значения «Гостиница "Дагестан". Арх.Гримм» (Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Буйнакского, д. 2), особые режимы использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон.

Зона охраняемого природного ландшафта настоящим Проектом не устанавливается по причине расположения исследуемого объекта в плотной городской застройке, в удаленности от природных объектов (берега Каспийского моря и др.).

Часть 2. Проект зон охраны, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны

1. Установление охранной зоны объекта культурного наследия и требований к режимам использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах территории данной зоны

1.1 Описание границ охранной зоны объекта культурного наследия - ОЗ

Описание характерных (поворотных) точек границ охранной зоны объекта культурного наследия - ОЗ «Гостиница "Дагестан". Арх.Гримм» (Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Буйнакского, д. 2)	
№№ точек	Описание прохождения границы
1-2	на северо-запад, по границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 05:40:000048:694, вдоль застройки по улице Агабабова
2-4	на северо-восток, по границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 05:40:000048:694, вдоль улицы Готфрида Гасанова
4-5	на северо-запад, от северного угла земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 05:40:000048:694 до западного угла земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 05:40:000048:578, по перекрестку улиц Готфрида Гасанова и Буйнакского
5-8	на юго-восток, по границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 05:40:000048:578, вдоль улицы Буйнакского
8-9	на юго-запад, от южного угла земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 05:40:000048:578 до восточного угла границы территории объекта культурного наследия «Гостиница "Дагестан". Арх.Гримм», утвержденной Приказом от 14 ноября 2017 г. № 128, через улицу Буйнакского
9-11	на северо-запад, по границе объекта культурного наследия «Гостиница "Дагестан". Арх.Гримм», вдоль улицы Буйнакского
11-1	на юго-запад, по границе объекта культурного наследия «Гостиница "Дагестан". Арх.Гримм», вдоль улицы Готфрида Гасанова

1.2 Таблица координат характерных (поворотных) точек границ охранной зоны объекта культурного наследия - ОЗ

Описание характерных (поворотных) точек границ охранной зоны объекта культурного наследия - ОЗ «Гостиница "Дагестан". Арх.Гримм» (Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Буйнакского, д. 2)		
Система координат: <u>МСК-05</u>		
№ точки	Координаты, м	
	X	Y
1	218420,01	350444,86
2	218427,36	350435,84
3	218459,92	350458,87
4	218462,70	350462,59
5	218491,97	350492,94
6	218484,36	350494,19
7	218480,28	350496,33
8	218446,54	350541,11
9	218421,85	350523,72
10	218424,19	350522,45
11	218461,16	350474,89
1	218420,01	350444,86

Площадь охранной зоны объекта культурного наследия - ОЗ: 2620,20 м².

Координаты определены картографическим методом с погрешностью 0,1 м.

1.3 Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия - ОЗ

Охранная зона объекта культурного наследия, как часть зон охраны объекта культурного наследия, является в соответствии со ст. 1, п. 4 Градостроительного кодекса Российской Федерации (закон № 190-ФЗ от 29.12.2004 г. (ред. от 24 апреля 2020 г.)) зоной с особыми условиями использования территорий. В пределах охранных зон объектов культурного наследия в соответствии с требованиями Федерального закона № 73-ФЗ и Постановления Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 г. «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации» предлагается установить следующий режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам.

Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия - ОЗ «Гостиница "Дагестан". Арх.Гримм» (Далее - Режим):

1. Настоящим Режимом разрешается:

1) проведение земляных, землеустроительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды объекта культурного наследия;

2) благоустройство территории, а также хозяйственная деятельность, не нарушающие условий восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде:

а) организация пешеходных дорожек, размещение малых архитектурных форм – скамеек, урн, пандусов и других приспособлений, в том числе обеспечивающих передвижение маломобильных групп населения;

б) размещение автостоянок и автопарковок, связанных с функционированием объекта культурного наследия;

в) посадка зеленых насаждений с компактной кроной, разбивка газонов,

цветников;

г) установка информационных указателей, памятных знаков, с габаритами не более 1,8 м по высоте и 1,2 м по ширине, относящихся к объекту культурного наследия;

д) установка следующих средств наружной рекламы и информации малого формата:

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

3) строительство подземных сооружений транспортной (линий метрополитена, транспортных туннелей, пешеходных переходов, подземных парковок и т.д.) и инженерной инфраструктур с последующей рекультивацией нарушенных земель, при условии получения инженерно-геологического заключения об отсутствии негативного воздействия этих сооружений на объект культурного наследия и окружающую застройку, на гидрогеологические и экологические условия, на основании проектов, имеющих в составе раздел «Меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия», согласованных с органом охраны объектов культурного наследия;

4) капитальный ремонт существующих инженерных коммуникаций;

5) проведение научных исследований, в том числе археологических;

6) обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защита от динамических воздействий.

2. Настоящим Режимом **запрещается**:

1) проведение строительных работ, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной среды объекта культурного наследия;

2) строительство внешних инженерных коммуникаций или оборудования наземным, надземным, совмещенным способами, а также по фасадам зданий, строений и сооружений;

3) строительство, капитальный ремонт и реконструкция существующей

наземной транспортной инфраструктуры с повышением высотных отметок;

4) осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред объекту культурного наследия, в том числе ведущей к нарушению гидрологического режима территории, динамическое воздействие на грунты, создающее вибрационные нагрузки;

5) установка средств наружной рекламы и информации, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами «г» и «д» пункта 2 раздела 1 настоящих требований, в том числе запрещение установки отдельно стоящих рекламных конструкций, крышных рекламных конструкций, уникальных нестандартных рекламных конструкций;

6) установка уличных ограждений, столбов, линий электропередач и связи, малых архитектурных форм, не отвечающих характеристикам элементов исторической среды и требованиям обеспечения визуальной доступности объекта культурного наследия.

3. Градостроительные регламенты земельных участков, расположенных в границе охранной зоны объекта культурного наследия, устанавливаются правилами землепользования и застройки города Махачкалы с учетом настоящих требований.

2. Установление зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности и требований к режимам использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон

2.1 Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-1 объекта культурного наследия регионального значения «Гостиница "Дагестан". Арх.Гримм»

2.1.1 Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-1

Описание характерных (поворотных) точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-1 объекта культурного наследия регионального значения «Гостиница "Дагестан". Арх.Гримм» (Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Буйнакского, д. 2)	
№№ точек	Описание прохождения границы
Участок 1	
8-5	на северо-запад, по границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 05:40:000048:578, вдоль улицы Буйнакского
5-12	на северо-восток, по границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 05:40:000048:578, вдоль улицы Готфрида Гасанова
12-16	на северо-восток, по границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 05:40:000048:578, по границам зон охраны объекта культурного наследия, расположенного по адресу ул. Тихонова, дом 7, утвержденным Постановлением Правительства республики Дагестан от 22 мая 2020 года № 93
16-26	на юго-восток, по границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 05:40:000048:578, по границам зон охраны объекта культурного наследия, расположенного по адресу ул. Тихонова, дом 7, утвержденным Постановлением Правительства республики Дагестан от 22 мая 2020 года № 93
26-8	на юго-запад, по границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 05:40:000048:578, по границе зон охраны объекта культурного наследия, расположенного по адресу ул. Тихонова, дом 7, утвержденным Постановлением Правительства республики Дагестан от 22 мая 2020 года № 93
Участок 2	
27-28	на юго-восток, по границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 05:40:000048:60, по границе зон охраны объекта культурного наследия, расположенного по адресу ул. Тихонова, дом 7, утвержденным Постановлением Правительства республики Дагестан от 22 мая 2020 года № 93
28-31	на северо-восток, по границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 05:40:000048:60, по границам зон охраны объекта культурного наследия, расположенного по адресу ул. Тихонова, дом 7, утвержденным Постановлением Правительства республики Дагестан от 22 мая 2020 года № 93
31-36	на юго- восток , по границе земельного участка, установленного в ЕГРН под номером 05:40:000048:3949, по границам зон охраны объекта культурного наследия, расположенного по адресу ул. Тихонова, дом 7, утвержденным Постановлением Правительства республики Дагестан от 22 мая 2020 года № 93
36-37	на юго-восток, по границе земельного участка, установленного в ЕГРН под номером 05:40:000048:667, по границе зон охраны объекта культурного наследия, расположенного по адресу ул. Тихонова, дом 7, утвержденным Постановлением Правительства республики Дагестан от 22 мая 2020 года № 93

37-38	на юго-запад, от земельного участка, установленного в ЕГРН под номером 05:40:000048:667 до северо-восточного угла земельного участка, установленного в ЕГРН под номером 05:40:000048:662
38-39	на юго-запад, по границе земельного участка, установленного в ЕГРН под номером 05:40:000048:662
39-40	на юго-запад, от южного угла земельного участка, установленного в ЕГРН под номером 05:40:000048:662 до северного угла земельного участка, установленного в ЕГРН под номером 05:40:000048:573
40-47	на юго-запад, по границе земельного участка, установленного в ЕГРН под номером 05:40:000048:573
47-51	на юго-запад, по границе земельного участка, установленного в ЕГРН под номером 05:40:000048:50
51-52	на северо-запад, от западного угла земельного участка, установленного в ЕГРН под номером 05:40:000048:50 до западного угла земельного участка, установленного в ЕГРН под номером 05:40:000048:636, вдоль улицы Даниялова
52-53	на северо-восток, от западного угла земельного участка, установленного в ЕГРН под номером 05:40:000048:636 до юго-западной границы территории объекта культурного наследия «Гостиница "Дагестан". Арх.Гримм», утвержденной Приказом от 14 ноября 2017 г. № 128
53-54	на юго-восток, по юго-западной границе территории объекта культурного наследия «Гостиница "Дагестан". Арх.Гримм», утвержденной Приказом от 14 ноября 2017 г. № 128
54-9	на северо-восток, по юго-восточной границе территории объекта культурного наследия «Гостиница "Дагестан". Арх.Гримм», утвержденной Приказом от 14 ноября 2017 г. № 128
9-8	на северо-восток, от восточного угла границы территории объекта культурного наследия «Гостиница "Дагестан". Арх.Гримм», утвержденной Приказом от 14 ноября 2017 г. № 128 до южного угла земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 05:40:000048:578, через улицу Буйнакского
8-27	на юго-восток, от южного угла земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 05:40:000048:578 до западного угла земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 05:40:000048:60

2.1.2 Таблица координат характерных (поворотных) точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-1 объекта культурного наследия

Описание характерных (поворотных) точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-1 объекта культурного наследия регионального значения «Гостиница "Дагестан". Арх.Гримм» (Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Буйнакского, д. 2)		
Система координат: МСК-05		
№ точки	Координаты, м	
	X	Y
Участок 1		
8	218446,54	350541,11
7	218480,28	350496,33
6	218484,36	350494,19
5	218491,97	350492,94
11	218496,97	350494,41
12	218516,43	350505,61
13	218530,10	350513,48
14	218543,37	350522,79
15	218544,69	350525,17
16	218546,29	350525,37
17	218544,92	350529,78
18	218542,05	350534,70
19	218540,59	350540,91
20	218533,99	350553,96
21	218528,93	350560,49
22	218521,85	350563,95
23	218514,36	350565,39
24	218510,89	350569,73
25	218506,22	350573,35
26	218500,68	350582,19
8	218446,54	350541,11
Участок 2		
27	218433,53	350547,24
28	218422,98	350561,08
29	218433,28	350569,00
30	218434,07	350567,94
31	218455,23	350584,11
32	218447,61	350593,65
33	218443,69	350598,73
34	218446,86	350601,37
35	218441,36	350608,60
36	218442,72	350609,89
37	218428,05	350628,77
38	218404,73	350612,47
39	218391,36	350602,30
40	218371,94	350585,08
41	218366,27	350580,82
42	218368,44	350577,90
43	218364,58	350575,03
44	218364,28	350575,49
45	218361,95	350573,71

46	218358,35	350578,42
47	218336,17	350560,68
48	218336,56	350559,61
49	218319,84	350547,95
50	218319,64	350549,00
51	218300,60	350535,50
52	218377,11	350436,69
53	218407,34	350460,77
54	218379,14	350496,18
55	218414,84	350523,07
56	218417,13	350523,90
57	218419,41	350523,90
9	218421,85	350523,72
8	218446,54	350541,11
27	218433,53	350547,24

Площадь зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-1, участок 1: 5075,02 м².

Площадь зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-1, участок 2: 12790,51 м².

Координаты определены картографическим методом с погрешностью 0,1 м.

2.1.3 Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-1

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия, как часть зон охраны объекта культурного наследия, является в соответствии со ст. 1, п. 4 Градостроительного кодекса Российской Федерации (закон № 190-ФЗ от 29.12.2004 г. (ред. от 24 апреля 2020 г.)) зоной с особыми условиями использования территорий. В пределах данных зон в полном соответствии с требованиями Постановления Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 г. «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации, предлагается установить следующий режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность.

Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-1 объекта культурного наследия регионального значения «Гостиница "Дагестан". Арх.Гримм» (Далее - Режим):

1. Настоящим Режимом разрешается:

1) проведение земляных, землеустроительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды объекта культурного наследия;

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

а) предельная разрешенная высотность в пределах существующих габаритов или с предельно разрешенной высотностью 18,0 м от существующей отметки земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания (парапета плоской крыши; конька или фронтона скатной крыши; купола; шпиля; башни,

надстройки для выхода на кровлю и для размещения технического оборудования, трубы и т.п.);

б) формирование новой застройки по типу сложившейся окружающей историко-градостроительной среды;

в) применение традиционных для данной местности материалов стен – кирпич, натуральный камень, без применения сайдинга в отделке;

г) применение скатных крыш; для хозяйственных построек допускается односкатная форма крыши;

д) применение традиционных неярких пастельных приглушенных цветовых решений фасадов зданий, характерных для исторической застройки; кровельные покрытия в красно-коричневых, зеленых, серых цветовых тонах;

е) приведение фасадов объектов, не обладающих историко-культурной ценностью, в соответствие со стилистикой историко-градостроительной среды или их снос;

3) ремонт и реконструкция исторически ценных градоформирующих объектов (при условии согласования проектной документации с государственным органом охраны объектов культурного наследия), расположенных по адресу: ул. Даниялова, д. №№ 23, 25а, ул. Дахадаева, д. №№ 4, 6, ул. Буйнакского, д. №№ 6, 9/3, памятник народной артистке СССР – Барият Солтан Мурадовой, и сохранения их характеристик:

а) высотных параметров;

б) объемно-пространственной структуры (при необходимости - увеличение площади застройки за счет пристроев с дворовой стороны);

в) формы крыши и традиционных кровельных материалов;

г) общего первоначального облика фасадов и их материалов;

д) форм и размеров архитектурных деталей;

е) подлинных ценных элементов фасадного декора (в том числе оконного остекления и дверных полотен).

4) при неудовлетворительном техническом состоянии исторически ценных градоформирующих объектов, подтвержденном инженерными обследованиями, допустима их разборка (снос) с последующим компенсационным строительством

на прежнем месте, с воссозданием архитектурного решения фасадов разбираемого объекта при условии согласования данных работ с государственным органом охраны объектов культурного наследия. Разборка (снос) указанных объектов проводится после их научной фиксации (составление обмерных чертежей, выполненных в объеме, дающем полное представление об архитектурном облике здания и его планировочной структуре, фотофиксация).

5) благоустройство территории, а также хозяйственная деятельность, не нарушающие условий восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде:

а) организация пешеходных и велосипедных дорожек, размещение малых архитектурных форм – скамеек, урн, пандусов и других приспособлений, в том числе обеспечивающих передвижение маломобильных групп населения;

б) размещение автопарковок и автостоянок, устройство подземных гаражей, связанных с функционированием объектов, расположенных в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ЗРЗ-1;

в) посадка зеленых насаждений с компактной кроной, разбивка газонов, цветников;

г) установка информационных указателей, памятных знаков, с габаритами не более 1,8 м по высоте и 1,2 м по ширине, относящихся к объекту культурного наследия;

д) установка следующих средств наружной рекламы и информации малого формата:

- рекламных конструкций, конструктивно связанных с остановочными пунктами общественного транспорта, указателей с рекламным модулем габаритами не более 1,8 м х 1,2 м;

- сити-форматов, тумб, объектов системы городской ориентирующей информации, остановочных павильонов габаритами не более 2,5 метров;

- скамеек с рекламными модулями с размерами информационного поля рекламного модуля в пределах от 0,5х1,5 м до 0,7х1,8 м;

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

оформление;

– объектов системы городской ориентирующей информации;

6) строительство подземных сооружений транспортной (линий метрополитена, транспортных туннелей, пешеходных переходов, подземных парковок и т.д.) и инженерной инфраструктур с последующей рекультивацией нарушенных земель, при условии получения инженерно-геологического заключения об отсутствии негативного воздействия этих сооружений на объект культурного наследия и окружающую застройку, на гидрогеологические и экологические условия, на основании проектов, имеющих в составе раздел «Меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия», согласованных с органом охраны объектов культурного наследия;

7) капитальный ремонт существующих инженерных коммуникаций;

8) снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства, не представляющих историко-культурной ценности;

9) проведение научных исследований, в том числе археологических;

10) обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защита от динамических воздействий.

2. Настоящим Режимом запрещается:

1) перекрытие визуального восприятия объекта культурного и создание неблагоприятного фона для его визуального восприятия;

2) применение при новом строительстве и реконструкции существующей застройки объемно-пространственных решений, не соответствующих размерам, пропорциям и параметрам исторической застройки (в целях сохранения масштабного соотношения с объектом культурного наследия);

3) применение в оформлении новых и реконструируемых зданий, строений и сооружений, а также их частей конструкций и материалов, оказывающих негативное визуальное влияние на историко-градостроительную среду объекта культурного наследия:

а) крыш мансардного типа (с переломом);

б) ярких и блестящих кровельных материалов;

в) ярких и контрастирующих цветовых решений фасадов;

г) нетрадиционных материалов отделки фасадов (сайдинг, пластик);

- д) больших остекленных поверхностей;
- е) строительство внешних инженерных коммуникаций или оборудования наземным, надземным, совмещенным способами, а также по фасадам зданий, строений и сооружений;
- ж) применение для наружного ограждения участков сплошных металлических и железобетонных ограждающих конструкций;
- 4) размещение предприятий, создающих повышенные грузовые потоки, взрывопожароопасность;
- 5) строительство, капитальный ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры с повышением высотных отметок;
- 6) осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред объекту культурного наследия, в том числе ведущей к нарушению гидрологического режима территории, динамическое воздействие на грунты, создающее вибрационные нагрузки;
- 7) установка средств наружной рекламы, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами «г» и «д» пунктом 5 раздела 1 настоящих требований, в том числе запрещение установки отдельно стоящих рекламных конструкций, крышных рекламных конструкций, уникальных нестандартных рекламных конструкций;

3. Градостроительные регламенты земельных участков, расположенных в границе зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия, устанавливаются правилами землепользования и застройки города Махачкалы с учетом настоящих требований.

2.2 Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-2

2.2.1 Описание границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-2

Описание характерных (поворотных) точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-2 объекта культурного наследия регионального значения «Гостиница "Дагестан". Арх.Гримм» (Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Буйнакского, д. 2)	
№№ точек	Описание прохождения границы
58-59	на северо-восток, от западного угла здания № 17а по улице Даниялова до границ зон охраны объекта культурного наследия, расположенного по адресу ул. Тихонова, дом 7, утвержденным Постановлением Правительства республики Дагестан от 22 мая 2020 года № 93, вдоль улицы Эфенди Капиева
59-12	на юго-восток, вдоль границ зон охраны объекта культурного наследия, расположенного по адресу ул. Тихонова, дом 7, утвержденным Постановлением Правительства республики Дагестан от 22 мая 2020 года № 93, вдоль улицы Герцена
12-5	на юго-запад, по границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 05:40:000048:578, вдоль улицы Готфрида Гасанова
5-4	на юго-запад, от западного угла земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 05:40:000048:578 до северного угла земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 05:40:000048:694, по перекрестку улиц Готфрида Гасанова и Буйнакского
4-2	на юго-запад, по границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 05:40:000048:694, вдоль улицы Готфрида Гасанова
2-1	на юго-восток, по границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 05:40:000048:694, вдоль застройки по улице Агабабова
1-53	на юго-восток, по юго-западной границе территории объекта культурного наследия «Гостиница "Дагестан". Арх.Гримм», утвержденной Приказом от 14 ноября 2017 г. № 128
53-52	на юго-запад, от юго-западной границы территории объекта культурного наследия «Гостиница "Дагестан". Арх.Гримм», утвержденной Приказом от 14 ноября 2017 г. № 128 до западного угла земельного участка, установленного в ЕГРН под номером 05:40:000048:636
52-58	на северо-запад, от западного угла земельного участка, установленного в ЕГРН под номером 05:40:000048:636 до западного угла здания № 17а по улице Даниялова, вдоль улицы Даниялова

2.2.2 Таблица координат характерных (поворотных) точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-2 объекта культурного наследия

Описание характерных (поворотных) точек границ зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-2 объекта культурного наследия регионального значения «Гостиница "Дагестан". Арх.Гримм» (Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Буйнакского, д. 2)		
Система координат: <u>МСК-05</u>		
№ точки	Координаты, м	
	X	Y
58	218442,39	350349,74
59	218559,03	350395,50
12	218516,43	350505,61
11	218496,97	350494,41
5	218491,97	350492,94
4	218462,70	350462,59
3	218459,92	350458,87
2	218427,36	350435,84
1	218420,01	350444,86
53	218407,34	350460,77
52	218377,11	350436,69
58	218442,39	350349,74

Площадь зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-2: 14630,89 м².

Координаты определены картографическим методом с погрешностью 0,1 м.

2.2.3 Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-2 объекта культурного наследия

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия, как часть зон охраны объекта культурного наследия, является в соответствии со ст. 1, п. 4 Градостроительного кодекса Российской Федерации (закон № 190-ФЗ от 29.12.2004 г. (ред. от 24 апреля 2020 г.)) зоной с особыми условиями использования территорий. В пределах данных зон в полном соответствии с требованиями Постановления Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 г. «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации, предлагается установить следующий режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность.

Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности - ЗРЗ-2 объекта культурного наследия регионального значения «Гостиница "Дагестан". Арх.Гримм» (Далее - Режим):

1. Настоящим Режимом разрешается:

1) проведение земляных, землеустроительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды объекта культурного наследия;

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

ж) предельная разрешенная высотность в пределах существующих габаритов или с предельно разрешенной высотностью 12,0 м от существующей отметки земли до наивысшей отметки конструктивного элемента здания (парапета плоской крыши; конька или фронтона скатной крыши; купола; шпиля; башни,

надстройки для выхода на кровлю и для размещения технического оборудования, трубы и т.п.);

з) формирование новой застройки по типу сложившейся окружающей историко-градостроительной среды;

и) применение традиционных для данной местности материалов стен – кирпич, натуральный камень, без применения сайдинга в отделке;

к) применение скатных крыш; для хозяйственных построек допускается односкатная форма крыши;

л) применение традиционных неярких пастельных приглушенных цветовых решений фасадов зданий, характерных для исторической застройки; кровельные покрытия в красно-коричневых, зеленых, серых цветовых тонах;

м) приведение фасадов объектов, не обладающих историко-культурной ценностью, в соответствие со стилистикой историко-градостроительной среды или их снос;

3) ремонт и реконструкция исторически ценных градоформирующих объектов (при условии согласования проектной документации с государственным органом охраны объектов культурного наследия), расположенных по адресу: Даниялова, д. № 19, Герцена, д. №№ 16, 18, Эфенди Капиева, д. 15, и сохранения их характеристик:

ж) высотных параметров;

з) объемно-пространственной структуры (при необходимости - увеличение площади застройки за счет пристроев с дворовой стороны);

и) формы крыши и традиционных кровельных материалов;

к) общего первоначального облика фасадов и их материалов;

л) форм и размеров архитектурных деталей;

м) подлинных ценных элементов фасадного декора (в том числе оконного остекления и дверных полотен).

4) при неудовлетворительном техническом состоянии исторически ценных градоформирующих объектов, подтвержденном инженерными обследованиями, допустима их разборка (снос) с последующим компенсационным строительством на прежнем месте, с воссозданием архитектурного решения фасадов разбираемого

объекта при условии согласования данных работ с государственным органом охраны объектов культурного наследия. Разборка (снос) указанных объектов проводится после их научной фиксации (составление обмерных чертежей, выполненных в объеме, дающем полное представление об архитектурном облике здания и его планировочной структуре, фотофиксация).

5) благоустройство территории, а также хозяйственная деятельность, не нарушающие условий восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде:

а) организация пешеходных и велосипедных дорожек, размещение малых архитектурных форм – скамеек, урн, пандусов и других приспособлений, в том числе обеспечивающих передвижение маломобильных групп населения;

б) размещение автопарковок и автостоянок, устройство подземных гаражей, связанных с функционированием объектов, расположенных в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия ЗРЗ-1;

в) посадка зеленых насаждений с компактной кроной, разбивка газонов, цветников;

г) установка информационных указателей, памятных знаков, с габаритами не более 1,8 м по высоте и 1,2 м по ширине, относящихся к объекту культурного наследия;

д) установка следующих средств наружной рекламы и информации малого формата:

- рекламных конструкций, конструктивно связанных с остановочными пунктами общественного транспорта, указателей с рекламным модулем габаритами не более 1,8 м х 1,2 м;

- сити-форматов, тумб, объектов системы городской ориентирующей информации, остановочных павильонов габаритами не более 2,5 метров;

- скамеек с рекламными модулями с размерами информационного поля рекламного модуля в пределах от 0,5х1,5 м до 0,7х1,8 м;

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

– объектов системы городской ориентирующей информации;

6) строительство подземных сооружений транспортной (линий метрополитена, транспортных туннелей, пешеходных переходов, подземных парковок и т.д.) и инженерной инфраструктур с последующей рекультивацией нарушенных земель, при условии получения инженерно-геологического заключения об отсутствии негативного воздействия этих сооружений на объект культурного наследия и окружающую застройку, на гидрогеологические и экологические условия, на основании проектов, имеющих в составе раздел «Меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия», согласованных с органом охраны объектов культурного наследия;

7) капитальный ремонт существующих инженерных коммуникаций;

8) снос (демонтаж) объектов капитального и некапитального строительства, не представляющих историко-культурной ценности;

9) проведение научных исследований, в том числе археологических;

10) обеспечение пожарной безопасности объекта культурного наследия и его защита от динамических воздействий.

2. Настоящим Режимом запрещается:

1) перекрытие визуального восприятия объекта культурного и создание неблагоприятного фона для его визуального восприятия;

2) применение при новом строительстве и реконструкции существующей застройки объемно-пространственных решений, не соответствующих размерам, пропорциям и параметрам исторической застройки (в целях сохранения масштабного соотношения с объектом культурного наследия);

3) применение в оформлении новых и реконструируемых зданий, строений и сооружений, а также их частей конструкций и материалов, оказывающих негативное визуальное влияние на историко-градостроительную среду объекта культурного наследия:

з) крыш мансардного типа (с переломом);

и) ярких и блестящих кровельных материалов;

к) ярких и контрастирующих цветовых решений фасадов;

л) нетрадиционных материалов отделки фасадов (сайдинг, пластик);

м) больших остекленных поверхностей;

н) строительство внешних инженерных коммуникаций или оборудования наземным, надземным, совмещенным способами, а также по фасадам зданий, строений и сооружений;

о) применение для наружного ограждения участков сплошных металлических и железобетонных ограждающих конструкций;

4) размещение предприятий, создающих повышенные грузовые потоки, взрывопожароопасность;

5) строительство, капитальный ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры с повышением высотных отметок;

6) осуществление хозяйственной деятельности, причиняющей вред объекту культурного наследия, в том числе ведущей к нарушению гидрологического режима территории, динамическое воздействие на грунты, создающее вибрационные нагрузки;

7) установка средств наружной рекламы, за исключением случаев, предусмотренных подпунктами «г» и «д» пунктом 5 раздела 1 настоящих требований, в том числе запрещение установки отдельно стоящих рекламных конструкций, крышных рекламных конструкций, уникальных нестандартных рекламных конструкций;

3. Градостроительные регламенты земельных участков, расположенных в границе зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности объекта культурного наследия, устанавливаются правилами землепользования и застройки города Махачкалы с учетом настоящих требований.

Графические материалы