

АКТ
государственной историко-культурной экспертизы
проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения
«Дом союза архитекторов», расположенного по адресу: Республика Дагестан, г.
Махачкала, ул. Буйнакского, 23

Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 г. № 569.

Дата начала проведения экспертизы: 19 июля 2021 года.

Дата окончания проведения экспертизы: 15 сентября 2021 года.

Место проведения экспертизы: г. Москва, г. Пенза.

Сведения о заказчике экспертизы:

Наименование	Индивидуальный предприниматель Ивченко И.А.
ИНН, ОГРНИП	ИНН 661907379771, ОГРНИП 315661900002521.

Сведения об экспертах, проводивших экспертизу:

Председатель экспертной комиссии:

Фамилия, имя, отчество	Муштаков-Лентовский Сергей Евгеньевич
Образование	высшее, ГОУ ВПО «Пензенский государственный педагогический университет им. В.Г. Белинского»
Специальность	история
Учёная степень (звание)	нет
Стаж работы	15 лет
Место работы, должность	ООО НПП «Симаргл», руководитель проекта
Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации эксперта на проведение экспертизы с указанием объектов	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 26.11.2019 № 1828. Объекты экспертизы: - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на

	земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия; - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия; - <i>проекты зон охраны объекта культурного наследия.</i>
--	---

Ответственный секретарь экспертной комиссии:

Фамилия, имя, отчество	Хаутиев Шарпудин Маулиевич
Образование	Высшее
Специальность	Юрист, архитектор-реставратор
Учёная степень (звание)	нет
Стаж работы	13 лет (по профилю экспертной деятельности).
Место работы, должность	1-й заместитель директора музея-усадьбы Кусково, г. Москва
Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации эксперта на проведение экспертизы с указанием объектов экспертизы	Приказ Министерства культуры Российской Федерации «Об утверждении статуса аттестованного эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы» от 25 декабря 2019 г. № 2032: - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - <i>проекты зон охраны объекта культурного наследия;</i> - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия; - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия.

Член экспертной комиссии:

Фамилия, имя, отчество	Малышева Анна Вячеславовна
Образование	высшее
Специальность	архитектор-реставратор
Учёная степень (звание)	нет
Стаж работы	17 лет

Место работы, должность	Генеральный директор ООО НПП «Симаргл»
Реквизиты решения Министерства культуры Российской Федерации по аттестации эксперта на проведение экспертизы с указанием объектов	Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 27.02.2019 № 219. Объекты экспертизы: - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия; - документы, обосновывающие отнесение объекта культурного наследия к историко-культурным заповедникам, особо ценным объектам культурного наследия народов Российской Федерации либо объектам всемирного культурного и природного наследия; - проектная документация на проведение работ по сохранению объектов культурного наследия; - документация или разделы документации, обосновывающие меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в настоящей статье работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия; - документация, обосновывающая границы защитной зоны объекта культурного наследия; <i>- проекты зон охраны объекта культурного наследия.</i>

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

Настоящим подтверждается, что государственные эксперты Малышева А.В., Хаутиев Ш.М., Муштаков-Лентовский С.Е., участвующие в проведении экспертизы, несут ответственность за достоверность информации, изложенной в заключении экспертизы, в соответствии с действующим законодательством.

Результаты настоящей историко-культурной экспертизы, проведенной в соответствии с требованиями статей 28, 29, 30, 32, 33, 34 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и постановления Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569, позволили экспертам сделать обоснованный вывод.

Отношения экспертов и Заказчика экспертизы.

Эксперты:

- не имеют родственных связей с Заказчиком экспертизы (далее - Заказчик) (его должностными лицами, работниками);
- не состоят в трудовых отношениях с Заказчиком;

- не имеют долговых или иных имущественных обязательств перед Заказчиком;
- не владеют ценными бумагами, акциями (долями участия, паями в уставных капиталах) Заказчика;
- не заинтересованы в результатах исследований и решений, вытекающих из настоящего заключения экспертизы, с целью получения выгоды в виде денег, ценностей, иного имущества, услуг имущественного характера или имущественных прав для себя или третьих лиц.

Нормативные правовые акты, обосновывающие решения экспертизы:

1. Федеральный закон от 25.06.2002 №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
2. Градостроительный кодекс Российской Федерации.
3. Земельный кодекс Российской Федерации.
4. Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.
5. Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569.
6. Приказ Минэкономразвития России от 23.11.2018 № 650.
7. Закон Республики Дагестан «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Республики Дагестан» от 03.02.2009 № 7.

Цель экспертизы.

Определение соответствия требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия установления границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом союза архитекторов», расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Буйнакского, 23, режимов использования земель в границах зон охраны объекта культурного наследия и требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия.

Объект экспертизы.

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом союза архитекторов», расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Буйнакского, 23.

Сведения о разработчике документации.

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом союза архитекторов», расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Буйнакского, 23 разработан в 2021 году индивидуальным предпринимателем Ивченко И.А. (далее – автор Проекта).

Перечень документов, представленных заявителем.

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом союза архитекторов», расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Буйнакского, 23 (шифр: РД-21-ПЗО-21) в электронном виде.

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

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

Сведения о проведенных исследованиях с указанием примененных методов, объема и характера выполненных работ и их результатов

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

Экспертами в процессе проведения экспертизы:

- рассмотрены представленные Заявителем (Заказчиком) документы, подлежащие экспертизе;
- проведен сравнительный анализ всего комплекса данных (документов, материалов, информации) по Объекту экспертизы;
- осуществлено аналитическое изучение материалов Проекта в целях определения соответствия требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, а именно:
 - соответствия нормативным правовым актам в сфере государственной охраны объектов культурного наследия, градостроительства и земельных отношений;
 - обеспечения сохранности объектов культурного наследия в их исторической среде на сопряженной с ними территориях;
 - научной обоснованности предлагаемых проектных решений.

Указанные исследования проведены с применением методов историко-архитектурного и градостроительного анализов, в объеме, достаточном для обоснования вывода экспертизы и не противоречит нормам законодательства Российской Федерации в области сохранения объектов культурного наследия, архитектуры и градостроительства, землепользования, в том числе Положению о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

Факты и сведения, выявленные и установленные в результате проведенных исследований.

Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом союза архитекторов», расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Буйнакского, 23 разработан индивидуальным предпринимателем Ивченко Иваном Андреевичем в 2021 году.

Основой Проекта зон охраны объекта культурного наследия являются комплексные историко-культурные исследования, которые включают историко-архитектурные, историко-градостроительные и архивные изыскания. Информации, что на момент разработки Проекта, сведений об иных разработанных проектах зон охраны в отношении исследуемого объекта культурного наследия регионального значения не имеется.

Проект зон охраны включает в себя:

ТОМ 1. Материалы по обоснованию проекта зон охраны.

Книга 1. Историко-культурные исследования.

Книга 2. Историко-культурный опорный план.

Книга 3. Ландшафтно-визуальный анализ.

ТОМ 2. Проект зон охраны.

Книга 1. Утверждаемая часть.

В Книге 1 (Историко-культурные исследования) Тома 1 разработчиком Проекта сформулирован понятийный аппарат – используемые термины и определения.

Приведены сведения и данные об объекте культурного наследия из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

- наименование объекта – «Дом союза архитекторов»;
- время возникновения объекта, а также связанных с ним исторических событий – 1930 г.;
- местонахождение (адрес) объекта – Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Буйнакского,

- категория историко-культурного значения – регионального значения;
- вид объекта: памятник (градостроительства и архитектуры);
- регистрационный номер объекта в Едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации: 051710905770005;

- номер и дата принятия органом государственной власти акта об отнесении объекта к памятникам истории и культуры или о включении объекта в реестр – Постановление правительства Республики Дагестан от 24.07.1996 № 117 «О внесении дополнений в перечень памятников истории и культуры республиканского значения, подлежащих государственной охране»;

- номер и дата принятия органом государственной власти решения об утверждении границ территории объекта культурного наследия – приказ Агентства по охране объектов культурного наследия Республики Дагестан от 29.11.2017 № 306.

Представлены копии нормативных правовых и правовых актов, сведений, составляющих учетное дело объекта культурного наследия. Выполнены историко-архивные и библиографические исследования в отношении объекта культурного наследия и приведены его фотографические изображения.

Краткие сведения об объекте культурного наследия.

Во второй половине XIX века в состав Российской Империи вошел ряд новых территорий. Одной из них был Дагестан, завоеванный Россией в ходе Кавказской войны. В XIX – начале XX веков Россия переживала процесс модернизации.

Модернизационные процессы включали в себя индустриализацию, структурную и функциональную дифференциацию общества, развитие образования и т.д. Эти процессы в равной степени затронули и Дагестан.

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

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

Русское военное укрепление Петровское было возведено в 1844 г. Наличие морского порта, а также строительство Дагестанской ветви Владикавказской железной дороги, которая в 90-е годы XIX века прошла вдоль Каспийского побережья через территорию области, способствовали развитию здесь промышленности. В Петровске возникает целый ряд торговых контор и различных коммерческих учреждений, промышленных предприятий и т.п. Город растет, и на этом фоне активно развивается отрасль строительства, в том числе особняков.

Одним из таких особняков, является двухэтажное здание, расположенное по улице Буйнакского д.23 в современном городе Махачкала, в котором в настоящее время находится Союз архитекторов Дагестана.

Здание представляет собой двухэтажное сооружение с мансардой, которая была установлена в более позднее время. Здание имеет форму прямоугольника. Здание построено в «кирпичном стиле». Отличительной чертой данного стиля является декор из нештукатуреного кирпича и нештукатуренные фасады.

Объект расположен в наиболее старой «исторической» части города Махачкала среди плотной городской застройки. Впритык к зданию с южной и западной стороны пристроены жилые дома. Из-за чего доступными для обследования являются северный и западный фасады здания.

Главный северный фасад здания, обращенный на улицу Буйнакского, имеет 15 световых осей (7 окон на втором этаже и 8 окон первом этаже). Оконные проемы первого этажа – прямоугольные, оконные проемы второго этажа завершены лучковыми сводами. На втором этаже имеются 3 выхода на балконы, которые украшены металлической декоративной решеткой по периметру балконов. На первом этаже, в самой середине фасада расположен главный вход в здание, по обеим сторонам от которого имеются по четыре окна. Кроме того,

фасад украшен 6 колоннами, которые завершаются капителями. По две колонны с капителями расположены по углам фасада и еще две колонны с капителями расположены в центре фасада. Окна первого этажа не имеют наличников. Окна второго этажа окаймлены наличниками со свесами. Над оконными проемами устроены замковые камни. Под окнами второго этажа устроены прямоугольные ниши с профилями.

Восточный фасад здания, обращенный на улицу Эфендиева, имеет 6 световых осей на втором этаже, а также один ложный оконный проем на первом этаже. Оконные проемы второго этажа имеют прямоугольную форму. С этой стороны здания устроены 2 входа. Кроме того, фасад украшен 3 колоннами, которые завершаются капителями. Окна второго этажа окаймлены наличниками со свесами. Над ложным оконным проемом устроен замковый камень. Под окнами второго этажа устроены прямоугольные ниши с профилями.

Разработчиком проекта были проанализированы документы территориального планирования и градостроительного зонирования (генеральный план и правила землепользования и застройки г. Махачкала), сведения из Единого государственного реестра недвижимости.

Также сформулированы выводы по результатам комплексных исследований, в том числе обоснование состава зон, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам.

В Книге 2 (Историко-культурный опорный план) Тома 1 представлены материалы историко-культурного опорного плана. Книга содержит следующую информацию (в графическом виде): зона проведения анализа, утвержденные границы территорий, зоны охраны объектов культурного наследия, этажность окружающей объект культурного наследия застройки, границы земельных участков исследуемой и прилегающих территорий. Историко-градостроительный анализ исследуемой и прилегающей территорий, содержит сведения об утраченной и сохранившейся исторической застройке, хронологию застройки на прилегающих территориях.

Учитывая местонахождение окружающих объектов культурного наследия, градостроительную ситуацию, а также ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта культурного наследия «Дом союза архитекторов», решение об установлении объединенной зоны охраны в отношении него и окружающих его объектов культурного наследия не принималось.

В Книге 3 (Ландшафтно-визуальный анализ) Тома 1, для выявления условий обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории проведены натурные исследования территории в пределах видимости объекта культурного наследия в городской среде и оценка влияния элементов городской среды окружающей территории на восприятие объекта культурного наследия. В результате данных исследований разработчиком проекта были подготовлены схемы ландшафтно-визуального анализа.

В Книге 1 Тома 2 представлены утверждаемые материалы проекта, в том числе дается графическое описание местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия, режимов использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон.

Экспертная комиссия отмечает, что проектные материалы данной книги сформированы с учетом требований статьи 105 Земельного кодекса Российской Федерации, Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 и приказа Минэкономразвития России от 23.11.2018 № 650.

На основании проведенных комплексных историко-культурных и градостроительных исследований и с учетом особенностей окружающей архитектурно-градостроительной среды, разработчиком проекта предлагается назначить зоны охраны объекта культурного регионального значения «Дом союза архитекторов» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Буйнакского, 23), в следующем составе:

- охранная зона объекта культурного наследия ОЗ;

- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 с двумя регламентными участками;
- зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2.

Охранная зона объекта культурного наследия – ОЗ предлагается к установлению на основании ландшафтно-визуального анализа исходя из основного бассейна видимости Объекта, а также с учетом сохранившихся элементов историко-градостроительной среды Объекта. Данная зона назначается на территорию общего пользования в целях сохранения бассейна видимости Объекта в канале ул. Буйнакского, ул. Эфенди Капиева. Для ОЗ устанавливаются запрет на новое строительство за исключением работ, направленных на сохранение и восстановление историко-градостроительной среды Объекта, ограничение в использовании рекламы и запрет на строительство инженерных сетей наземным и надземным способом. Также данная зона сохраняет сформировавшуюся планировочную структуру городского пространства в окружении Объекта. Реконструкция объектов капитального строительства в данной зоне направлена на сохранение или регенерацию их исторического внешнего облика.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 с двумя регламентными участками предлагается к установлению на основании исследования взаимосвязи Объекта и его градостроительного окружения в его и соседних кварталах. Данный участок представлен плотной малоэтажной застройкой, сохранившей масштабные параметры исторической среды Объекта. Здесь ограничение высоты при строительстве назначается в соответствии с высотой объекта культурного наследия. Реконструкция существующих объектов капитального строительства допускается без увеличения высоты либо с приведением в соответствие с ограничением для нового строительства. Также для данной зоны накладываются ограничения на тип крыши и использование материалов отделки фасадов для строящихся и реконструируемых объектов капитального строительства.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2 – территория, которая назначается на основании ландшафтно-визуального анализа и исследования взаимосвязи Объекта и его градостроительного окружения в его квартале. Данная зона назначается на участок в квартале, занятый историческими средовыми зданиями периода середины XX века, частично искаженными поздними перестройками. Здесь предполагается сохранение средовой застройки за счет требований, ограничивающих новое строительство в наземной части. Реконструкция объектов капитального строительства допускается без увеличения их габаритов и с сохранением либо восстановлением исторического облика уличных фасадов зданий.

Также для данной зоны накладывается ограничение на использование материалов отделки фасадов для реконструируемых объектов капитального строительства и строительство инженерных коммуникаций только подземным способом.

Схема зон охраны объекта культурного наследия и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны приводятся в приложениях 1 и 2 к настоящему акту.

Экспертная комиссия отмечает, что проведенный автором проекта анализ историко-градостроительного, историко-культурного и визуального восприятия исследуемого объекта культурного наследия, сохранности историко-градостроительной среды и общей градостроительной и правовой ситуации на территории, исторически, визуально и планировочно связанной с объектом, обеспечил обоснование проектных решений по установлению зон охраны объекта культурного наследия.

Экспертная комиссия соглашается с выводами автора проекта и подтверждает обоснованность предлагаемых проектом состава зон охраны объекта культурного наследия, границ и режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам.

Детально проанализировав все пункты предлагаемых проектом режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны исследуемого объекта культурного наследия, экспертная комиссия отмечает, что они соответствуют требованиям действующего законодательства об объектах культурного наследия. Предлагаемые проектом режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам направлены на обеспечение сохранности объекта культурного наследия в сложившейся

градостроительной среде, на сохранение его роли в объемно-пространственной структуре города Махачкалы, визуальных связей и секторов обзора объекта культурного наследия.

Экспертная комиссия отмечает, что состав и объем исходно-разрешительных, исследовательских и проектных материалов может быть признан достаточным. Представленный проект в целом отвечает поставленным задачам, обладает необходимой полнотой и информативностью, что позволяет принять обоснованные решения относительно предлагаемых проектом границ территорий зон охраны объекта культурного наследия.

Эксперты при исследовании материалов проектной документации, представленных на экспертизу, сочли их достаточными для подготовки заключения.

Обоснования вывода экспертизы.

Рассмотрев представленный на экспертизу Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом союза архитекторов», расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Буйнакского, 23, разработанный индивидуальным предпринимателем Ивченко Иваном Андреевичем в 2021 году, экспертная комиссия отмечает полноту состава разделов Проекта, комплексный подход к решению поставленной задачи обеспечения сохранности Объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории; а также системный характер представленных материалов и научную обоснованность предлагаемых проектных решений.

Проект выполнен в соответствии с требованиями законодательства в областях охраны объектов культурного наследия, градостроительства и земельных отношений и включает в себя необходимые сведения о проведенных историко-культурных исследованиях и материалы по обоснованию Проекта, установленные пунктом 4 Положения о зонах охраны постановления Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и о признании утратившими силу отдельных положений нормативных правовых актов Правительства Российской Федерации».

Автором проекта собраны исходные данные (копии нормативных правовых актов, регламентирующих градостроительных документов и др., касающихся исследуемой территории), проведен анализ документации территориального планирования и градостроительного зонирования рассматриваемой территории. На основе историко-культурных исследований по объекту культурного наследия и его территории, ландшафтно-визуального анализа, при учете существующей градостроительной ситуации и имеющихся нормативных правовых документов даются обоснования предлагаемых проектом границ территорий зон охраны объекта культурного наследия.

В рассматриваемой проектной документации в соответствии с Положением о зонах охраны содержатся необходимые сведения о проведенных историко-культурных исследованиях и материалы по обоснованию проекта.

Приведенные в Проекте материалы современной фотофиксации Объекта и окружающей его территории, служат наглядной иллюстрацией к историко-градостроительному и ландшафтно-визуальному анализам исследуемой территории, результаты которых представлены графическими материалами.

Границы историко-культурных исследований были определены на основании зоны наилучшего зрительного восприятия, характеристики объекта исследования, особенностей сложившейся градостроительной ситуации.

Автором проекта проведен ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта культурного наследия с окружающей застройкой. Исследования выполнены для получения данных о характере видовых раскрытий объекта культурного наследия, композиционно-видовом влиянии на прилегающие территории. В ходе детального анализа были выявлены точки и сектора раскрытия памятника истории и культуры, определена художественная ценность и соподчиненность визуального восприятия. В состав материалов натурных исследований входит фотофиксация объекта культурного наследия с основных видовых точек.

На основании историко-архивных исследований и натурного обследования территории был выполнен историко-культурный опорный план и ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей, которые позволили дать оценку окружающей объект исследования застройке и планировочной структуре, сложившейся вокруг него, с точки зрения историко-культурной ценности. На их основе выполнен проект зон охраны объекта культурного наследия.

На основе проведенных историко-культурных исследований и ландшафтно-визуального анализа композиционных связей, при учете существующей градостроительной ситуации и имеющихся нормативных правовых документов даются обоснования состава и границ территорий зон охраны объекта культурного наследия.

Экспертная комиссия отмечает, что проведенный авторами проекта анализ историко-градостроительного, историко-культурного значения и визуального восприятия объекта культурного наследия, сохранности историко-градостроительной среды и общей градостроительной и правовой ситуации на территории, исторически, визуально и планировочно связанной с исследуемым объектом, дал необходимые основания для проектных предложений по установлению зон охраны.

Экспертная комиссия считает, что предложенный разработчиком состав зон охраны Объекта культурного наследия, их границы, обоснованы и соответствуют требованиям Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

Предлагаемые проектом режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах проектируемых зон охраны объекта культурного наследия, соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объекта культурного наследия.

Графическое обеспечение Проекта комиссия экспертов считает достаточным.

Представленный Проект обеспечивает достижение целей, изложенных в Федеральном законе от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Вывод экспертизы.

Установление границ территорий зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом союза архитекторов», расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Буйнакского, 23 в составе: охранная зона объекта культурного наследия – ОЗ; зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 участок 1 и участок 2, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-2, **режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах территорий зон охраны объекта культурного наследия** регионального значения «Дом союза архитекторов», расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Буйнакского, 23, представленных в составе Проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом союза архитекторов», расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Буйнакского, 23 (шифр: РД-21-ПЗО-21), разработанного индивидуальным предпринимателем Ивченко Иваном Андреевичем в 2021 году, **СООТВЕТСТВУЮТ (положительное заключение) требованиям законодательства Российской Федерации в области государственной охраны объектов культурного наследия.**

В соответствии с подпунктами «а», «б» и «в» пункта 26 Положения о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569, к настоящему заключению прилагаются:

1. Приложение № 1. Схема зон охраны объекта культурного наследия.

2. Приложение № 2. Режимы использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом союза архитекторов», расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Буйнакского, 23.

3. Протокол № 1 организационного заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом союза архитекторов», расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Буйнакского, 23.

4. Протокол № 2 итогового заседания экспертной комиссии по вопросу проведения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом союза архитекторов», расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Буйнакского, 23.

5. Проект зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом союза архитекторов», расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Буйнакского, 23 (шифр: РД-21-ПЗО-21) в электронном виде.

Дата оформления заключения экспертизы: **15 сентября 2021 года.**

Председатель экспертной комиссии

С.Е. Муштаков-Лентовский

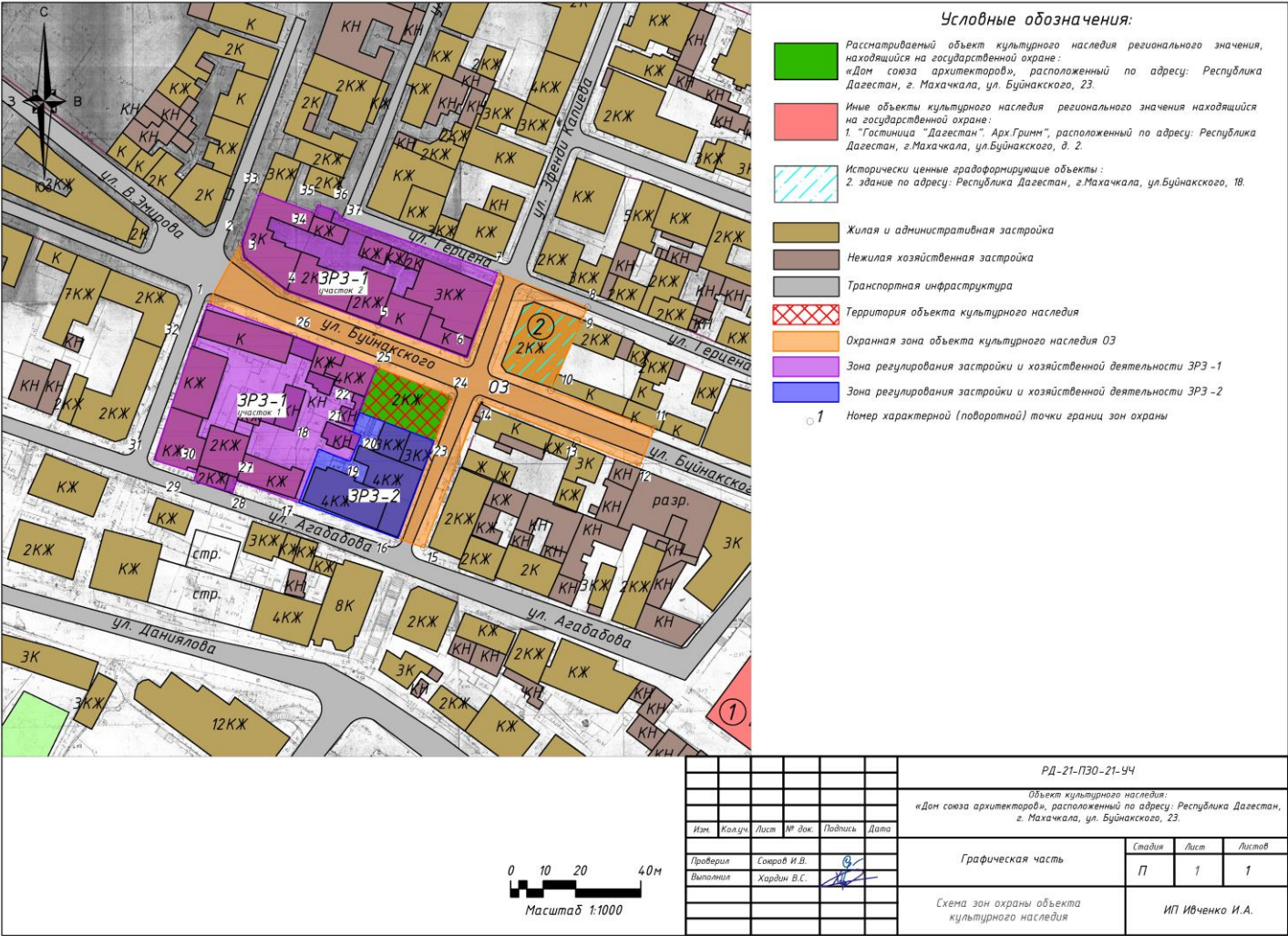
Ответственный секретарь экспертной комиссии

Ш.М. Хаутиев

Член экспертной комиссии

А.В. Малышева

Схема зон охраны объекта культурного наследия.



Режимы использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Дом союза архитекторов», расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Буйнакского, 23

Особый режим использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия ОЗ.

1. Настоящим режимом разрешается:

1) применение специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия регионального значения «Дом союза архитекторов» (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды);

2) сохранение градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной и природной среды:

а) исторических линий застройки, исторически сложившейся планировочной структуры дорог и улиц, озелененных территорий;

б) сохранение исторически ценного градоформирующего объекта – здания по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Буйнакского, 18;

3) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия регионального значения «Дом союза архитекторов» в его историко-градостроительной и природной среде, в том числе сохранение соотношения открытых и закрытых пространств;

4) соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом союза архитекторов» в его историческом и ландшафтном окружении.

2. Настоящим режимом ограничивается:

1) капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства и их частей, в том числе:

а) сохранение сложившихся размеров по высоте и в плане пропорций и параметров;

б) использование строительных материалов, аналогичных существующим;

в) цветовые решения фасадов выполняются в неярких пастельных тонах, кровельного покрытия – в красно-коричневых тонах;

г) исключается фрагментарная отделка и окрашивание уличных фасадов объектов капитального строительства;

д) сохранение исторического облика уличных фасадов и их отдельных декоративных элементов здания по адресу: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Буйнакского, 18;

2) хозяйственная деятельность для обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом союза архитекторов», в том числе:

а) ремонт и реконструкция существующих инженерных коммуникаций;

б) запрещается размещение всех типов наружной рекламы;

в) не допускается размещение временных построек и объектов (автостоянок, киосков, навесов), за исключением необходимых для осуществления работ по сохранению объектов культурного наследия, реконструкции или ремонта объектов капитального строительства, устанавливаемых на период проведения работ по сохранению объектов культурного наследия, реконструкции или ремонта объектов капитального строительства;

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

а) организация пешеходных и велосипедных дорожек;

б) размещение малых архитектурных форм – скамеек, урн, пандусов, столбов освещения и других приспособлений, в том числе обеспечивающих передвижение маломобильных групп населения;

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

г) установка ограждений с просветом не менее 50 процентов поверхности ограждения, высотой не более 1,5 метра;

3. Настоящим режимом **запрещается**:

1) строительство объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, указанных в подпункте 1 пункта 1 настоящего Режим;

2) в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде запрещается строительство внешних инженерных коммуникаций или оборудования наземным, надземным, совмещенным способами, а также по фасадам зданий, строений и сооружений;

3) в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде запрещается ремонт и реконструкция существующей наземной транспортной инфраструктуры с повышением высотных отметок.

Режим использования земель и земельных участков, требования к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЗРЗ-1 участок 1 и участок 2.

1. Настоящим режимом **разрешается**:

1) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия регионального значения «Дом союза архитекторов» в его историко-градостроительной и природной среде;

2) сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом союза архитекторов» в его историко-градостроительной и природной среде.

3) соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом союза архитекторов» в его историческом и ландшафтном окружении;

4) проведение мероприятий, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды объекта культурного наследия, в том числе адаптация архитектурно-художественного решения, цветового решения уличных фасадов и крыш существующих объектов капитального строительства к параметрам исторической среды, характерной для г. Махачкалы начала XX века.

2. Настоящим режимом **ограничивается**:

1) строительство, капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства и их частей для обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом союза архитекторов» его исторической среде, в том числе:

а) относительно размеров, пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей:

- не более 12 метров от отмостки до наибольшей отметки крыши здания;

- тип крыши – скатная, вальмовая, для вспомогательных хозяйственных строений допускается односкатная крыша;

б) относительно использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений:

- материалы отделки фасадов – керамический кирпич, натуральный камень, штукатурка;

- исключение использования ненатуральных строительных и отделочных материалов (сайдинг, пластик), кроме имитирующих натуральные (керамогранит, штукатурка);

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

- цветовые решения фасадов выполняются в неярких пастельных тонах, кровельного покрытия – в красно-коричневых, зеленых, серых тонах;

- исключение применения ярких и блестящих цветовых решений фасадов и кровельных покрытий зданий, частичной окраски фасадов зданий, формирующих территории общего пользования (улицы, проезды);

в) реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства осуществляется без увеличения их высоты, либо с приведением в соответствие с требованиями к строительству объектов капитального строительства для данной зоны;

2) хозяйственная деятельность для обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом союза архитекторов» в его историко-градостроительной и природной среде:

а) размещение на зданиях и территориях зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности рекламных щитов, баннеров, вывесок, препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия регионального значения «Дом союза архитекторов»;

б) в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде исключается строительство внешних инженерных коммуникаций или оборудования наземным, надземным, совмещенным способами, а также по фасадам зданий, строений и сооружений.

3. Настоящим режимом устанавливаются **иные требования** необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом союза архитекторов» в его историко-градостроительной среде и природной среде:

1) сохранение исторически сложившейся планировочной структуры дорог и улиц, озелененных территорий;

2) сохранение и организация проездов, проходов, необходимых для обеспечения функционирования объекта культурного наследия регионального значения «Дом союза архитекторов» и объектов, расположенных в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности;

3) снос (демонтаж) по мере амортизации объектов капитального строительства, не имеющих исторической ценности, а также некапитальных строений, сооружений.

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

1. Настоящим режимом **разрешается**:

1) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия регионального значения «Дом союза архитекторов» в его историко-градостроительной и природной среде;

2) сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом союза архитекторов» в его историко-градостроительной и природной среде.

3) соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом союза архитекторов» в его историческом и ландшафтном окружении;

4) проведение мероприятий, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды объекта культурного наследия, в том числе адаптация архитектурно-художественного решения, цветового решения уличных фасадов и крыш существующих объектов капитального строительства к параметрам исторической среды, характерной для г. Махачкалы первой половины XX века.

2. Настоящим режимом **ограничивается**:

1) строительство, капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства и их частей для обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом союза архитекторов» его исторической среде, в том числе:

а) относительно размеров, пропорций и параметров объектов капитального строительства и их частей:

- не более 15 метров от отмостки до наибольшей отметки крыши здания;
- тип крыши – скатная, вальмовая, для вспомогательных хозяйственных строений допускается односкатная крыша;
- с использованием в архитектурном решении форм и стилистических особенностей, характерных для архитектуры середины XX века;

б) относительно использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений:

- материалы отделки фасадов – керамический кирпич, натуральный камень, штукатурка;
- исключение использования ненатуральных строительных и отделочных материалов (сайдинг, пластик), кроме имитирующих натуральные (керамогранит, штукатурка);
- исключение фрагментарной отделки фасадов зданий, формирующих территории общего пользования (улицы, проезды);
- цветовые решения фасадов выполняются в неярких пастельных тонах, кровельного покрытия – в красно-коричневых, зеленых, серых тонах;
- исключение применения ярких и блестящих цветовых решений фасадов и кровельных покрытий зданий, частичной окраски фасадов зданий, формирующих территории общего пользования (улицы, проезды);

в) реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства осуществляется:

- с сохранением сложившихся размеров по высоте и в плане пропорций и параметров объектов;
- с использованием строительных материалов, аналогичных существующим;
- с применением их исторической системы отделки, цветового решения и системы покраски фасадов и кровли;
- с сохранением общего исторического облика фасадов, форм и размеров архитектурных деталей;

2) хозяйственная деятельность для обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом союза архитекторов» в его историко-градостроительной и природной среде:

а) размещение на зданиях и территориях зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности рекламных щитов, баннеров, вывесок, препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия регионального значения «Дом союза архитекторов»;

б) в целях обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде исключается строительство внешних инженерных коммуникаций или оборудования наземным, надземным, совмещенным способами, а также по фасадам зданий, строений и сооружений.

3. Настоящим режимом устанавливаются **иные требования** необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия регионального значения «Дом союза архитекторов» в его историко-градостроительной среде и природной среде:

1) сохранение исторически сложившейся планировочной структуры дорог и улиц, озелененных территорий;

2) сохранение и организация проездов, проходов, необходимых для обеспечения функционирования объектов, расположенных в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности;

3) снос (демонтаж) по мере амортизации объектов капитального строительства, не имеющих исторической ценности, а также некапитальных строений, сооружений.