Научно-исследовательское предприятие
"ЭТНОС"

Объект культурного наследия регионального значения
«Иранская мечеть» 1895 г.
(Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Манташева, д.33)

НАУЧНО-ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ

Проект зон охраны

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Лидер»

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью Научно-исследовательское предприятие «ЭТНОС»

Директор Агафонова И.С.

М.П.

г. Махачкала
2021 г.

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ 2
АВТОРСКИЙКОЛЛЕКТИВ 4
АННОТАЦИЯ 5
ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ 7
Раздел I. «Предварительные работы» 11
1) Исходно-разрешительная документация 11
1.1. Задание на проектирование 12
1.2. Сведения об исследуемом объекте культурного наследия, включая сведения об имеющейся учетной документации 13
Аннотированный иллюстрированный список исследуемого объекта культурного наследия 14
1.3. Учетная документация по Объекту исследования 15
лист 1 графической части: «План (графическая схема) места расположения исследуемого объекта культурного наследия» 23
2) Сведения о зонах с особыми условиями использования территории 24
3) Сведения документов территориального планирования и их классификации на исследуемой территории 25
3.1. Схемы землепользования с указанием местоположения исследуемой территории 30
лист 2.1. графической части: «Схема землепользования с указанием сведений о границах земельных участков, объектах капитального строительства, зонах с особыми условиями использования, содержащихся в Едином государственном кадастре недвижимости, утвержденные границы территорий объектов культурного наследия»; 33
лист 2.2. графической части: «Экспликация к листу 2.1». 33
Раздел II. Историко-культурные исследования (материалы по обоснованию) 34
1) Архивные исследования 34
1.1. Копии фрагментов исторических карт и планов 34
1.2. Иконографические и иллюстративные материалы, включающие фотокопии или копии письменных, графических и изобразительных материалов, архивных фотографий 35
1. Историческая справка 37
2. Библиографический список, список музейных фондов и архивных дел 40
2) Анализ ранее разработанных проектов зон охраны объектов культурного наследия на территории исследования 41
лист 3.1. графической части: «Карта (схема) анализа материалов ранее разработанных проектов границ территорий и зон охраны объектов культурного наследия»; 43
лист 3.2. графической части: «Экспликация к листу 3.1». 43
3) Историко-архитектурные исследования 44
3.1. Историко-культурный (историко-архитектурный) опорный план 44

Сведения об объектах культурного наследия, выявленных объектах культурного наследия 44

Сведения об исторически ценных градоформирующих объектах 53

Объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия....59

Диссонирующие объекты историко-градостроительной среды....60

лист 4.1 графической части: «Историко-культурный (историко-архитектурный) опорный план»....60

лист 4.2 графической части: «Экспликация к листу 4.1»....60

3.2. Историко-градостроительные исследования....61

лист 5.1 графической части: «Историко-культурный (историко-градостроительный) опорный план»....61

лист 5.2 графической части: «Экспликация к листу 5.1. Историко-культурный (историко-градостроительный) опорный план»....61

4) Ландшафтно-визуальный анализ композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения 62

Фотофиксация объекта исследования 65

Фотофиксация окружения объекта исследования....67

лист 6.1 графической части: «Схема фотофиксации. Схема ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объектов культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения»; 75

Раздел III. Проект зон охраны (итоговая часть) 76

лист 7.1 графической части: «Основной чертеж (карта, схема) границ зон охраны объекта культурного наследия "Иранская мечеть"»....81

лист 7.2 графической части: «Экспликация к листу 7.1»....81

лист 8.1 графической части: «Основной чертеж (карта, схема) границ зон охраны объектов культурного наследия «Иранская мечеть» и «Здание ср. школы №1»....81

лист 8.2 графической части: «Экспликация к листу 8.1»....81

1) Установление границ охранной зоны объекта культурного наследия, требований к режимам использования земель и земельных участков и требований к градостроительным регламентам в границах охранной зоны 82

1.1 Описание границ охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ) 82

1.2 Таблица координат характерных (поворотных) точек границ охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ) 83

1.3 Особый режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ)....84

2) Установление зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности, требований к режимам использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах территорий данных зон....86

2.1 Описание границ зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (подзоны ЗРЗ-1, участки 1, 2, 3, 4; ЗРЗ-2, участки 1, 2)....86

2.2 Таблица координат характерных (поворотных) точек границ зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (подзоны ЗРЗ-1, участки 1, 2, 3, 4; ЗРЗ-2, участки 1, 2) 90

2.3 Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (подзоны ЗРЗ-1, участки 1, 2, 3, 4; ЗРЗ-2, участки 1, 2) 93

АВТОРСКИЙКОЛЛЕКТИВ

№ п/п	**Ф.И.О**	**Должность, специальность**	**Степень участия**
1.	Смагина А.С.	Архитектор-реставратор III категории, магистр	Автор
2.	Агафонова И.С.	Архитектор-реставратор высшей категории	Научная консультация, фотофиксация
3.	Гаджиев Р.И.	Историк, кандидат исторических наук	Историческая справка, фотофиксация
4.	Калентьева И.А.	Архитектор	Норм. контроль

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 «Иранская мечеть»(далее - Объект, Объект исследования, исследуемый Объект, исследуемый объект культурного наследия), расположенный по адресу: Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Манташева, д.33(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. подпункт 1.1. пункта 1 Раздела I настоящего Проекта), которые являются основанием для проектирования.

Перечень и краткая характеристика предполагаемых работ:

1) Предварительные работы:

– сбор и изучение нормативно-правовых документов в границе исследования: наличие объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия, объектов, обладающих признаками объектов культурного наследия; наличие утвержденных границ территорий, зон охраны и защитных зон объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия; режимов использования земель и земельных участков, требований к градостроительным регламентам в границах данных зон; утвержденной градостроительной и землеустроительной документации.

– 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 разрабатывающихся) на территории исследования*);

– изучение литературных и архивных источников по истории строительства и формирования территории в границе исследования, подбор материалов по историческим панорамам и видам исследуемого объекта с целью выявления 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 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.

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1. **Зоны охраны объекта культурного наследия:** специально выделенные территории, сопряженные с объектом культурного наследия, предназначенные для обеспечения сохранности объекта культурного наследия и окружающей его исторической среды, выявления ее историко-художественной ценности и целесообразного использования;

2. **Объединенная зона охраны объектов культурного наследия:** специально выделенные территории, сопряженные с объектами культурного наследия, предназначенные для обеспечения сохранности объектов культурного наследия и окружающей их исторической среды, выявления ее историко-художественной ценности и целесообразного использования. В целях одновременного обеспечения сохранности нескольких объектов культурного наследия в их исторической среде допускается установление для данных объектов культурного наследия единой охранной зоны объектов культурного наследия, единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности и единой зоны охраняемого природного ландшафта, составляющих вместе объединенную зону охраны объектов культурного наследия;

3. **Охранная зона**: Территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель и земельных участков, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер. направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

4. **Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности:** Территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель и земельных участков, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений;

5. **Зона охраняемого природного ландшафта:** Территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель и земельных участков, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек. водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия;

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

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

8. **Историко-градостроительные исследования:** Один из видов историко-культурных исследований, включающих натурное обследование территории и научно-аналитические

работы, направленные на изучение и фиксацию характеристик планировочной, композиционно-пространственной. масштабной структуры историко-градостроительной среды, а также исторической, мемориальной и духовной ценности исследуемой территории;

9. **Историко-архивные и библиографические исследования (архивные исследования):** Один из видов историко-культурных исследований, связанный с поиском и изучением документальных свидетельств исторического развития обследуемой территории, анализам и обобщением полученной информации;

10. **Ландшафтно-визуальный анализ:** Вид историко-градостроительных исследований, связанный с определением и классификацией условий восприятия объектов культурного наследия, исторически ценных градоформирующих объектов, исторической среды и видовых раскрытий;

11. **Ретроспективный анализ:** Научно-аналитические работы с построением схем исторических этапов формирования планировки и застройки исследуемой территории;

12. **Подлинность:** Качество, подтверждаемое наличием материальных характеристик, отражающих этапы создания и формирования объекта, историческая достоверность которых научно и документально обоснована;

13. **Историко-градостроительная среда:** Совокупность элементов исторической застройки, планировки и ландшафта, включая масштаб, структуру, форму и стилистические качества застройки, элементы и характер благоустройства территории, иные характеристики среды, обладающие исторической, градостроительной, архитектурной ценностью;

14. **Градоформирующий потенциал наследия (градоформирующие факторы):** Совокупность качеств наследия, определяющих границы и возможности его влияния на градостроительное развитие территорий города, его районов, локальных участков;

15. **Исторические красные линии:** Красные линии (линии, которые обозначают границы территорий общего пользования) исторической застройки (в зонах исторической застройки), в основном сложившиеся к концу XIX — началу XX века (1917 г.) и существовавшие без особых изменений до середины XX века, а также линии исторической застройки, сложившиеся до середины 50-х годов XX века;

16. **Исторические линии застройки:** Линии регулирования исторической застройки, в основном сложившиеся к концу XIX — началу XX века (1917 г.) и существовавшие без особых изменений до середины XX века, а также линии исторической застройки, сложившиеся до середины 50-х годов XX века;

17. **Градостроительный ансамбль:** Градостроительное образование, облик которого отвечает высоким художественным требованиям; композиционно упорядоченная целостная, визуально согласованная с окружением система — фрагменты исторических планировок, исторической застройки поселений и инженерных сооружений, фрагменты исторического ландшафта, имеющие единую объемно-пространственную и планировочную структуру, отвечающие требованиям сомасштабности сооружений ансамбля между собой и по отношению к человеку, композиционное единство;

18. **Исторически ценные градоформирующие объекты:** Здания и сооружения, формирующие историческую застройку и объединенные в том числе масштабом, объемом, структурой, стилем, конструктивными материалами, цветовым решением и декоративными элементами;

19. **Диссонирующие объекты:** Здания, сооружения, постройки (в том числе объекты незавершенного строительства), линии электропередачи, линии связи, в том числе линейно-кабельные сооружения, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие объекты недвижимого имущества, существование и использование которых наносит вред историко-культурной ценности объекта культурного наследия;

20. **Архитектурно-градостроительные доминанты (доминанты):** Архитектурные ансамбли или отдельные здания (комплекс сооружений или отдельное сооружение), господствующие в окружающей застройке и (или) ландшафте, организующие пространство вокруг себя, формирующие композиционную систему и играющие активную градоформирующую роль;

21. Архитектурные акценты (локальные архитектурные акценты): Отдельные сооружения или части сооружений (здание, часть здания, сооружение, скульптура), выделяющиеся композиционно или стилистически в окружающей застройке на фоне других элементов среды;

22. **Пространственно-видовой каркас города:** Система архитектурных (градостроительных) доминант, визуально связанных между собой;

23. **Композиционная ось:** Воображаемая линия, организующая плоскостную или объемно-пространственную композицию сооружения или ансамбля;

24. **Композиционные связи объекта (объектов) культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения:** Видовые, смысловые, структурно логические отношения между объектами историко-градостроительной среды (исторической среды);

25. **Трасса основного композиционно-видового раскрытия:** Линейный участок зоны видимости, при движении по которому имеется непрерывная связь видовых точек, с которых раскрываются виды (изменяющиеся виды) на объекты культурного наследия (объект культурного наследия) в исторической среде;

26. **Вид:** Целостный образ находящегося перед наблюдателем городского или природного ландшафта;

27. **Видовая точка:** Участок, при перемещении в границах которого обозреваемый вид практически остается неизменным;

28. **Панорама:** Многоплановая видовая картина с большим сектором обзора вдоль линии горизонта (угол зрения от 60 до 180 градусов);

29. **Видовая связь:** Воображаемая линия между точкой наблюдения (видовая точка) и объектом наблюдения;

30. **Силуэт:** Очертания застройки, сооружений, элементов ландшафта, «небесная» линия;

31. **Видовая зона:** Участок зоны видимости, с которого воспринимаются ценные виды и объекты;

Примечание — восприятие с близких расстояний (до 200 м). когда хорошо видны не только детали сооружения, материал и фактура стен, но и само сооружение.

32. **Зона наилучшего зрительного восприятия:** Зона, контур которой определяется на расстоянии до 350 м от объекта культурного наследия, контур зоны зависит от качества и видимости всех его деталей, конфигурация зоны определяется эмпирически на местности и зависит от характера рельефа, планировки и окружающей застройки;

33. **Зона формирования вида (сектор основного видового раскрытия, зона видимости, зона восприятия):** Территория, обозреваемая в виде, зона видимости объекта культурного наследия в его исторической среде, глубина зоны видимости составляет до 6000 м при плоском рельефе и более при холмистом и гористом рельефе, угол зрения при обозрении вида с видовой точки около 30*. при обозрении панорамы до 360*;

34. **Бассейн видимости объектов культурного наследия и архитектурно-градостроительных доминант:** Территория, со всех точек которой имеется видимость объекта культурного наследия, архитектурно-градостроительной доминанты; граница бассейна видимости определяется общим характером рельефа, расположением объектов культурного наследия, ансамблей и доминант, их высотой;

Примечание — зона исследования до 6000 м при плоском рельефе и более при холмистом и гористом рельефе.

35. **Регенерация:** Совокупность градостроительных мероприятий, направленных на восполнение утрат, восстановление целостности и реализацию историко-градостроительного потенциала градостроительных объектов, осуществляемых методами реставрационного воссоздания, компенсационного и адаптивного строительства в соответствии с традиционными принципами и приемами формирования историко-градостроительной среды, восстановление композиционных и видовых связей4

36. **Нейтрализация зданий и сооружений:** Наименее затратный способ ликвидации или смягчения отрицательного влияния диссонирующего объекта возможен в рамках текущего ремонта и благоустройства территории за счет покраски объекта скрывающими его цветами, расчленяющими фасад, посадка около объекта экранирующих зеленых насаждений, постройка скрывающих объект или уменьшающих отрицательный эффект зданий, постройка специальных искусственных экранов типа забора, скрывающих объект;

37. **Устойчивое развитие территорий:** Обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;

38. **Ландшафт:** Территориальная система, состоящая из взаимодействующих природных или природных и антропогенных компонентов и комплексов более низкого таксономического ранга;

39. **Природный ландшафт:** Территория, сформированная под влиянием исключительно природных факторов без воздействия деятельности человека и состоящая из сочетания определенных типов рельефа местности, почв и растительности;

40. **Культурный ландшафт:** Территориальный комплекс, сформировавшийся в результате эволюционного взаимодействия природы и человека, его социокультурной и хозяйственной деятельности и состоящий из характерных сочетаний природных и антропогенных компонентов, находящихся в устойчивой взаимосвязи и взаимообусловленности;

41. **Историко-культурный ландшафт:** Природно-культурный территориальный комплекс, обладающий возникшей в результате человеческой деятельности пространственной структурой или ее следами, в том числе находящимися под землей, отмеченный выдающимися событиями, либо отражающий градостроительные, архитектурные и иные культурные достижения и традиции определенного этноса или социума;

42. **Природный рельеф местности:** Совокупность форм земной поверхности, измененных или созданных под воздействием природных факторов;

43. **Историческая гидросистема:** Единовременно или эволюционно сложившийся на исторической территории комплекс водоемов и гидротехнических инженерных сооружений;

44. **Зеленые насаждения:** Совокупность древесных, кустарниковых и травянистых растений на определенной территории;

45. **Охраняемые исторические зеленые насаждения:** Парки, скверы, бульвары, рядовые уличные посадки, некрополи, которые создавались совместно с другими элементами историко-градостроительной среды (исторической среды);

46. **Воздействие:** Явление, вызывающее изменение устойчивого состояния объекта;

47. **«Дух места»:** Материальные и нематериальные, физические и духовные элементы, которые придают территории ее индивидуальный характер, смысл, эмоциональность.

Раздел I. «Предварительные работы»

1) Исходно-разрешительная документация

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 29декабря 2020 г.).

2. Градостроительный Кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ (ред. от 8декабря 2020 г.).

3. Земельный Кодекс Российской Федерации 25 октября 2001 года № 136-ФЗ (ред. от 15октября 2020 г.).

4. 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».

5. ГОСТ Р 59124-2020 «Сохранение объектов культурного наследия. Состав и содержание научно-проектной документации проекта зон охраны. Общие требования» утвержден и введен в действие Приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 27 октября 2020 г. № 936-ст.

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

7. 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 г.).

8. Постановление Правительства Республики Дагестан от 24 июля 1996 г. №117 «О внесении дополнений в перечень памятников истории и культуры республиканского значения, подлежащих государственной охране».

1.1. Задание на проектирование

Приложение № 2
к Договору № 10 ПЗО
от «07» декабря 2020 г.

СОГЛАСОВАНО
Исполнитель: **ООО НИП «Этнос»**

Директор

_____И.С.Агафонова
«07» декабря 2020 г.
М.П.

УТВЕРЖДАЮ
Заказчик: **ООО «Лидер»**

Генеральный директор

_____Ш.И.Шихсаидов
«07» декабря 2020 г.

ТЕХНИЧЕСКОЕ ЗАДАНИЕ
разработка проекта зон охраны объекта культурного наследия
с организацией проведения государственной историко-культурной экспертизы
проекта зон охраны объекта культурного наследия

1. Основание для выполнения работы

Положения статей 3, 3.1, 5, 5.1, 30, 34 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002 № 73-ФЗ

Положение о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 12.09.2015 № 972.

Положение о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденное постановлением Правительства Российской Федерации от 15.07.2009 № 569 (далее – Положение об экспертизе).

2. Заказчик

ООО «ЛИДЕР»

3. Исполнитель

ООО НИП «ЭТНОС»

4. Объект

Объект культурного наследия регионального значения: Иранская мечеть (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Манташева, д.33). Проект зон охраны.

5. Исходные данные для выполнения работы *(предоставляет Заказчик)*

- ранее выполненные историко-архивные и библиографические исследования, научно-проектная документация по объектам;
- картографическая и топографическая подоснова для разработки научно-проектной документации;
- сведения о современном землепользовании в проектных границах зон охраны объектов культурного наследия и о зарегистрированных правах на земельные участки.

6. Цель работы

Выполнение научно-проектной документации для последующей разработки на ее основе региональных нормативных правовых актов по регулированию хозяйственной деятельности на сопряженной с объектом культурного наследия территории в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде.

7. Задачи работы

Определение и обоснование необходимого состава зон охраны объекта культурного наследия.

Выполнение текстового и графического описания местоположения границ зон охраны объектов культурного наследия, перечней координат характерных точек этих границ в системе координат, установленной для ведения единого государственного реестра недвижимости.

Установление особых режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия, в том числе установление ограничений нового строительства в проектных границах зон охраны объекта культурного наследия, капитального ремонта и реконструкции исторически ценных градоформирующих объектов и иных объектов капитального строительства, в том числе касающееся их размеров, пропорций и параметров использования отдельных строительных материалов, применения цветовых решений, особенностей деталей и малых архитектурных форм.

8. Основное содержание работы

8.1. Подготовка материалов по обоснованию границ зон охраны объекта культурного наследия, состава этих зон (предварительные работы).

- ознакомление с заданием заказчика и предъявленной им документацией, сбор исходной документации, в том числе сведений о современном землепользовании на сопряженной с объектом культурного наследия территории, ознакомление с проектной документацией по исследуемой территории в организациях градостроительного профиля;
- предварительное натурное ознакомление с объектами и территориями, сверка геоподосновы с натурой и нанесение текущих изменений;
- предварительное изучение литературы, графических источников, архивных, библиографических, научно-исследовательских, проектных материалов по территориям, сопряженным с объектом культурного наследия.

8.2. Натурные исследования: исследование, фиксация на геоподоснове планировочной, пространственной, объемной структуры объектов исследования.

8.3. Проектные работы:

- определение границ зон охраны объекта культурного наследия, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах данных зон с координатами характерных точек данных границ;
- оформление в графической форме схем зон охраны на картографической или топографической подоснове (в черно-белой графике формата не более А3) с указанием объектов культурного наследия, исторически ценных градоформирующих объектов, границ зон охраны объектов культурного наследия, а также иной информации, необходимой для раскрытия положений режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в данных границах; с экспликацией;

8.4. Составление пояснительных записок к проекту, содержащих описание результатов предварительных работ, анализа данных, полученных в ходе проектирования, результаты натурных исследований, а также текст утверждаемой части проекта, в том числе:

- описание границ зон охраны объекта культурного наследия;
- таблица координат характерных точек границ зон охраны в системе координат, установленной для ведения единого государственного реестра недвижимости;
- режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны.

8.5. Проведение фотофиксации объекта культурного наследия, его градостроительного и ландшафтного окружения, в том числе исторически ценных градоформирующих объектов (цветное фото с аннотациями);

8.6. Организация проведения государственной историко-культурной экспертизы проекта зон охраны; доработка проекта зон охраны по замечаниям экспертов в случае получения замечаний по результатам государственной историко-культурной экспертизы и согласующих организаций.

9. Количество оформляемых экземпляров научно-проектной документации

Исполнитель оформляет научно-проектную документацию – проект зон охраны объекта культурного наследия в 2-х экземплярах на бумажном и электронном носителях и представляет их вместе с положительным заключением государственной историко-культурной экспертизы (на электронном носителе).

1.2. Сведения об исследуемом объекте культурного наследия, включая сведения об имеющейся учетной документации

На основании Приказа Министерства культуры Российской Федерации от 26.04.2017 г.№88060-р (см. подпункт 1.3 пункта 1 Раздела I настоящего Проекта), сведения об Объекте исследования внесены в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации:

1) Регистрационный номер в едином государственном реестре объектов культурного наследия народов Российской Федерации: 051710905820005;
2) Категория историко-культурного значения: регионального значения;
3) Вид объекта: памятник;
4) Наименование: «Иранская мечеть»;
5) Местонахождение (адрес): Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Манташева, д.33;
6) Время возникновения (датировка):1895 г.;
7) Общая видовая принадлежность: памятник градостроительства и архитектуры.

Сведения об имеющейся учетной документации:

- Нормативно правовой акт о постановке на государственную охрану: Постановление Правительства Республики Дагестан от 24 июля 1996 г. №117 «О внесении дополнений в перечень памятников истории и культуры республиканского значения, подлежащих государственной охране»;
- Граница территории объекта культурного наследия регионального значения «Иранская мечеть» (Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Манташева, д.33) утверждена Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14 ноября 2017 г. №124.
- Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Иранская мечеть» (Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Манташева, д.33) и требования не утверждены.
- Граница защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Иранская мечеть» (Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Манташева, д.33) утверждена Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14 ноября 2017 г. №125;
- Предмет охраны объекта культурного наследия регионального значения «Иранская мечеть» (Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Манташева, д.33) не утвержден.
- Паспорт объекта культурного наследия регионального значения «Иранская мечеть» (Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Манташева, д.33) разработан в 2017 году.

Аннотированный иллюстрированный список исследуемого объекта культурного наследия

№	Наименование	Реквизиты нормативных правовых актов о постановке на государственную охрану	Местоположение	Категория*	Вид объектов культурного наследия**	Общая видовая принадлежность***	Время возникновения	Нормативные правовые акты об утверждении границ территорий	Нормативные правовые акты об утверждении зон охраны	Нормативные правовые акты об утверждении защитных зон	Нормативные правовые акты об утверждении предмета охраны	Номер в ЕГРОКН****
1	«Иранская мечеть»	Постановление Правительства Республики Дагестан от 24 июля 1996 г. №117 «О внесении дополнений в перечень памятников истории и культуры республиканского значения, подлежащих государственной охране»	Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Манташева, д.33	Р	П	ПГиА	1895 г.	Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14 ноября 2017 г. №124	Отсутствуют	Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14 ноября 2017 г. №125	Отсутствуют	051710905820005
	Фотографическое изображение существующего состояния											

Примечания: * Категория историко-культурного значения: Ф-федерального значения; Р – регионального значения; М-местного значения;
** Вид объектов культурного наследия: А-ансамбль; П-памятник;
*** Общая видовая принадлежность: ПГиА – памятник градостроительства и архитектуры; ПИ – памятник истории;
**** Единый государственный реестр объектов культурного наследия

1.3. Учетная документация по Объекту исследования

Копия нормативного правового акта о постановке на государственную охрану Объекта исследования

ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН

П О С Т А Н О В Л Е Н И Е

от 24 июля 1996 г. № 117

г. МАХАЧКАЛА

О внесении дополнений в перечень памятников истории и культуры республиканского значения, подлежащих государственной охране

В связи с выявлением на территории Республики Дагестан новых памятников истории и культуры Правительство Республики Дагестан п о с т а н о в л я е т:

Утвердить представленный Министерством культуры РД, согласованный с Республиканским центром охраны памятников истории и культуры и Институтом истории, археологии и этнографии ДНЦ РАН перечень памятников истории и культуры республиканского значения, подлежащих государственной охране, согласно приложению, в дополнение к перечню, утвержденному постановлением Совета Министров ДАССР от 15 августа 1975 г. N 289 "О памятниках культуры, находящихся на территории Дагестанской АССР, подлежащих государственной охране".

Председатель
Правительства Республики Дагестан А.Мирзабеков

Руководитель Администрации
Государственного Совета и Правительства
Республики Дагестан А.Атаев

ПЕРЕЧЕНЬ
памятников истории и культуры
республиканского значения, подлежащих государственной охране

к постановлению правительства
Республики Дагестан
от "24"07 1996 г. № 178

г.МАХАЧКАЛА

Наимснование памятника, дата сооружения, автор		Местонахождение памятника
1		2
памятники истории		
Дом, в котором в 1933-1936 гг. жил Э.Капиев		ул.Оскара,42
Здание горбольницы N1, где размещался эвакогоспиталь 5061	1938 г.	ул. Лепина,82
Здание механического техникума, где размещался эвакогоспиталь 4650	1936 г.	ул. Батырая,58
Здание ср.школы N13, где размещался эвакогоспиталь 1614	1940 г.	ул. Чернышевского,8
Здание средней школы N2, где размещался эвакогоспиталь 3187	1908 г.	ул. Ленина,12
Здание средней школы N5, где размещался эвакогоспиталь 4651	1939 г.	ул. 26 Бакинских комисаров, 78
Обелиск строителям дороги Порт-Петровск - Темирхан- -Шура	1871 г.	пос.Ленинкент
памятники архитектуры		
Здание ср.школы N1	1870 г.	ул. Маркова,30
Здание Дагестанского Исламского университета им Имама Шафий	1900 г.	ул. Ленина,14
Дом Союза архитекторов	1930 г.	ул.Буйнакского,23
Здание линейного отдела Внутренних Дел ст.Махачкала	1903 г.	ул. В.Эмирова,13
Иранская мечеть	1895 г.	ул.Оскара, 33

Копия нормативного правового акта о включении объекта исследования в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

МИНИСТЕРСТВО КУЛЬТУРЫ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПРИКАЗ

26 апреля 2017 г. Москва № 88060-р

О регистрации объекта культурного наследия регионального значения «Иранская мечеть», 1895 г. (Республика Дагестан) в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

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

1. Зарегистрировать объект культурного наследия регионального значения «Иранская мечеть», 1895 г. (далее – памятник), расположенный по адресу (местонахождение): Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Манташева, д.33, в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и присвоить ему регистрационный номер **051710905820005**.

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

Копия справки о современном адресе Объекта исследования

АГЕНТСТВО ПО ОХРАНЕ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН
(Дагнаследие)

367010, г.Махачкала, ул. Гусейнова, д.26 тел. 69-21-10, E-mail:dagnasledie@mail.ru

№ 1198/17 «14» ноября 2017 г.

ГБУ «Республиканский центр охраны памятников истории, культуры и архитектуры»

Агентство по охране культурного наследия Республики Дагестан, рассмотрев обращение ГБУ «Республиканский центр охраны памятников истории, культуры и архитектуры» от 16.10.2017 г. по вопросу предоставления сведений из единого государственного объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - реестр) в отношении объекта «**Иранская мечеть**», расположенного по адресу: **Республика Дагестан, г.Махачкала, ул. Манташева, д.33**, сообщает следующее.

Постановлением Правительства Республики Дагестан от 24 июля 1996 г. №117 «О внесении дополнений в перечень памятников истории и культуры республиканского значения, подлежащих государственной охране» объект принят на государственную охрану в качестве **памятника архитектуры** регионального значения, расположенного согласно данному постановлению по адресу: **Республика Дагестан, г.Махачкала, ул. Оскара, 33**.

Объект культурного наследия «**Иранская мечеть**» был зарегистрирован в реестре приказом Министерства культуры Российской Федерации от 26.04.2017 г. № 88060 - р с присвоением ему регистрационного номера **051710905820005** (современный адрес объекта: Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Манташева, д.33).

Врио руководителя **З. Кахриманов**

Копия паспорта Объекта исследования

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

Экземпляр № 1

051710905820005

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

ПАСПОРТ
ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

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

1. Сведения о наименовании объекта культурного наследия

Иранская мечеть

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

1895 г.

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 Правительства Республики Дагестан от 24 июля 1996 г. №117 «О внесении дополнений в перечень памятников истории и культуры республиканского значения, подлежащих государственной охране» № 117 от 24.07.1996 г.

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

Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Манташева, д.33

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

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

8. Описание предмета охраны объекта культурного наследия

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

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

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

Всего в паспорте листов **2**

Уполномоченное должностное лицо органа охраны объектов культурного наследия

Главный специалист		Алиев Гаджимурад Камалутдинович
должность	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

□□ . □□ . □□□□
Дата оформления паспорта
(число, месяц, год)

Копия нормативного правового акта об утверждении границы и режима использования территории Объекта исследования

АГЕНТСТВО ПО ОХРАНЕ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН
(Дагнаследие)

ПРИКАЗ

№ 124 «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 «Иранская мечеть», 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. Манташева, д.33. Регистрационный номер в АИС ЕГРОКН 051710905820005.

2. Утвердить режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Бывший жилой дом архитектора Темирханова».

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. № 124

Описание границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Иранская мечеть»

Границы территории объекта культурного наследия проходят:

Северная граница от поворотной точки 1, расположенной у северо-западного угла объекта культурного наследия регионального значения «Иранская мечеть», до поворотной точки 2, расположенной у северо-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Иранская мечеть», проходит в северо-восточном направлении на расстоянии 19,84 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 «Иранская мечеть», до поворотной точки 3, делающей перегиб, до поворотной точки 4, расположенной у юго-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Иранская мечеть», проходит в юго-восточном направлении общей длиною 28,79 м. от поворотной точки 2 до поворотной точки 4.

Южная граница от поворотной точки 4, расположенной у юго-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Иранская мечеть», до поворотной точки 5, расположенной у юго-западного угла объекта культурного наследия регионального значения «Иранская мечеть» на расстоянии 15,06 м. от поворотной точки 4, проходит в юго-западном направлении.

Западная граница от поворотной точки 5, до поворотной точки 1, расположенной на расстоянии 26,24 м. от поворотной точки 5, проходит в северо-западном направлении. Западная граница замыкает контур.

Режим использования территории объекта культурного наследия регионального значения «Иранская мечеть»

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 14.11.2017 **№** 124

Карта (схема) границы территории объекта культурного наследия

КООРДИНАТЫ ТОЧЕК

№ точки	X	У	№ точки	X	У
1	218080,71	350693,33	4	218050,64	350690,01
2	218069,04	350709,37	5	218059,52	350677,85
3	218050,48	350695,83			

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

Копия нормативного правового акта об утверждении защитной зоны Объекта исследования

АГЕНТСТВО ПО ОХРАНЕ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН
(Дагнаследие)

ПРИКАЗ

№ 125 «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 «Иранская мечеть», 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.Манташева, д.33. Регистрационный номер в АИС ЕГРОКН 051710905820005.

2. Утвердить режим использования земель в границах защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Иранская мечеть».

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. № 125

Описание границы защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Иранская мечеть»

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 «Иранская мечеть», до поворотной точки 2, расположенной у северо-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Иранская мечеть», проходит в северо-восточном направлении на расстоянии 19,84 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 «Иранская мечеть», до поворотной точки 3, делающей перегиб, до поворотной точки 4, расположенной у юго-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Иранская мечеть», проходит в юго-восточном направлении общей длиною 28,79 м. от поворотной точки 2 до поворотной точки 4.

Южная граница от поворотной точки 4, расположенной у юго-восточного угла объекта культурного наследия регионального значения «Иранская мечеть», до поворотной точки 5, расположенной у юго-западного угла объекта культурного наследия регионального значения «Иранская мечеть» на расстоянии 15,06 м. от поворотной точки 4, проходит в юго-западном направлении.

Западная граница от поворотной точки 5, до поворотной точки 1, расположенной на расстоянии 26,24 м. от поворотной точки 5, проходит в северо-западном направлении. Западная граница замыкает контур.

Режим использования земель в границах защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Иранская мечеть»:

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.
1-5	Характерные (поворотные) точки границ территории объекта культурного наследия

Координаты характерных (поворотных) точек к карте (схеме) границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Иранская мечеть»

Обозначения характерных (поворотных) точек	Координаты характерных (поворотных) точек в местной системе координат (МСК-05)	
	X	Y
1	218080,71	350693,33
2	218069,04	350709,37
3	218050,48	350695,83
4	218050,64	350690,01
5	218059,52	350677,85

Далее см.:

лист 1 графической части: «План (графическая схема) места расположения исследуемого объекта культурного наследия»

2) Сведения о зонах с особыми условиями использования территории

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

Для исследуемого объекта культурного наследия регионального значения «Иранская мечеть», согласно Приказу Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14 ноября 2017 г. №124, утверждена граница территории. На момент разработки настоящего Проекта от данной границы действует защитная зона в 100 метров, утвержденная Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14 ноября 2017 г. №125. Зона прекратит существование со дня утверждения зон охраны Объекта культурного наследия.

В 50 метрах к северо-западу от Объекта исследования расположен объект культурного наследия регионального значения «Здание ср.школы № 1» (Республика Дагестан, г.Махачкала, ул. Даниялова д.30), для которого приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14 ноября 2017 г. №122 утверждена граница территории. Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14 ноября 2017 г. №123 для вышеуказанного объекта утверждена защитная зона в 100 метров.

В 150 метрах к северо-западу от Объекта исследования, через улицу Максима Горького, расположен объект культурного наследия регионального значения «Дом, где жил Д.Кокмасов и в 1918 – 1920 гг. размещался Порт-Петровский ВРК» (Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Горького, д.10), для которого приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14 ноября 2017 г. №138 утверждена граница территории. Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14 ноября 2017 г. №139 для вышеуказанного объекта утверждена защитная зона в 100 метров.

В 170 метрах к северо-западу от Объекта исследования, через улицу Максима Горького и Даниялова, расположен объект культурного наследия регионального значения «Здание, где помещался Порт-Петровский комитет РКП(б)» (Республика Дагестан, г.Махачкала, ул. Даниялова, д.33), для которого приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14 ноября 2017 г. №131 утверждена граница территории. Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан

(Дагнаследие) от 14 ноября 2017 г. №132 для вышеуказанного объекта утверждена защитная зона в 100 метров.

В 160 метрах к северу от Объекта исследования, через улицу Даниялова, расположен объект культурного наследия регионального значения «Памятник на братской могиле воинов, погибших при защите г. Порт-Петровская от банд Бичерахова» (Республика Дагестан, г.Махачкала, горсад), для которого приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14 ноября 2017 г. №144 утверждена граница территории.

Исследуемая территория также попадает в водоохранную зону Каспийского моря, зарегистрированную в Едином государственном реестре недвижимости под номером 05:00-6.42.

Зоны с особыми условиями использования территории, действующие на исследуемой территории, представлены в графической части Проекта, на карте историко-культурного опорного плана (лист 2.1)

3) Сведения документов территориального планирования и их классификации на исследуемой территории

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), на исследуемой территории действуют следующие территориальные зоны:

- Ж5Б «Зона смешанной застройки (жилая и общественно-деловая): жилая многоквартирная (4-7 этажей)»;
- О7 «Зона детских дошкольных и общеобразовательных учреждений»;
- О1 «Зона административно-деловой застройкой городского и республиканского значения»;
- Р2 «Зона озелененных территорий общего пользования».

Градостроительные регламенты вышеуказанных территориальных зон устанавливают следующие ограничения строительства:

Основные разрешенные виды использования	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования
Ж5Б «Зона смешанной застройки (жилая и общественно-деловая): жилая многоквартирная (4-7 этажей)»		
2.5 Среднеэтажная жилая застройка (4 7 этажей) 3.1 Коммунальное обслуживание 3.2 Социальное обслуживание 3.3 Бытовое обслуживание	2.1 Для индивидуального жилищного строительства 2.7.1 Хранение автотранспорта 3.7 Религиозное использование 3.10 Ветеринарное обслуживание	встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные помещения общественного назначения; благоустройство и озеленение

3.4 Здравоохранение 3.5 Образование и просвещение 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.5.2 Среднее и высшее профессиональное образование 3.6 Культурное развитие 3.8 Общественное управление 3.9 Обеспечение научной деятельности 4.1 Деловое управление 4.4 Магазины 4.5 Банковская и страховая деятельность 4.6 Общественное питание 4.7 Гостиничное обслуживание 4.8 Развлечения 5.1 Спорт 7.2 Автомобильный транспорт 8.0 Обеспечение обороны и безопасности 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка 9.3 Историко-культурная деятельность 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования 12.2 Специальная деятельность (площадки для сбора ТКО)	4.2 Объекты торговли 4.3 Рынки 4.9 Служебные гаражи 4.9.1 Объекта дорожного сервиса 6.8 Связь 7.5 Трубопроводный транспорт 13.2 Ведение садоводства	придомовых территорий; размещение подземных гаражей и наземных плоскостных открытого типа автостоянок размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей размещение стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торговых объектов встроенные, встроенно-пристроенные и пристроенные помещения общественного назначения; обустройство спортивных и детских площадок, локальные объекты инженерной инфраструктуры гостевые автостоянки хозяйственные постройки Объекты для размещения служб охраны и наблюдения

Максимальный процент застройки:	
для индивидуальных жилых домов	50%
для многоквартирных жилых домов (за исключением площади подземных парковок)	40%
для иных предусмотренных регламентом видов разрешенного использования	60%
для некапитальных строений, сооружений	60% от свободной площади земельного участка
Количество надземных этажей:	
для многоквартирных жилых домов	минимальное количество - 4 этажа
	максимальное количество – 7 этажей
для индивидуальных жилых домов	максимальное количество – 3 этажа (максимальная высота – 15 метров)
для иных предусмотренных регламентом видов разрешенного использования	максимальное количество – 7 этажей (максимальная высота строений - 40 метров)
для некапитальных строений, сооружений	максимальное количество – 1 этаж
*Размещение подземных гаражей и автостоянок, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного	

дома в отдельных помещениях дома допускается, если площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% от общей площади дома.

**Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории. В случае отсутствия документации по планировке территории в соответствии с техническими регламентами.

*** Для многоквартирных жилых домов независимо от этажности не менее 15% парковочных мест от расчетного количества должны быть размещены в границах земельного участка на поверхности земли в виде открытых парковок.

**** Для нежилых зданий парковочные места могут предусматриваться в подземных паркингах, в количестве не более 85% от расчетного количества парковочных мест; не менее 15% от расчетного количества парковочных мест должно располагаться на открытых парковках на земельном участке.

О7 «Зона детских дошкольных и общеобразовательных учреждений»

3.1 Коммунальное обслуживание 3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование 3.6 Культурное развитие 3.8 Общественное управление 7.2 Автомобильный транспорт 8.0 Обеспечение обороны и безопасности 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования 12.2 Специальная деятельность (площадки для сбора ТКО)	4.4 Магазины (торговая площадь не более 1000 кв. м) 4.6 Общественное питание (площадь здания не более 1500 кв. м) 4.9 Служебные гаражи 6.8 Связь 7.5 Трубопроводный транспорт	локальные объекты инженерной инфраструктуры благоустройство и озеленение территории парковки и стоянки для автомобилей хозяйственные постройки гостевые автостоянки объекты для размещения служб охраны и наблюдения

Максимальное количество этажей - 4 этажа

Максимальная высота зданий - не подлежит установлению

Максимальный процент застройки земельного участка - 50%.

* Максимальная площадь некапитальных строений сооружений - 300 кв. м. Максимальное количество этажей - 1 этаж. Процент допустимого размещения некапитального строения, сооружения - 60% от свободной площади земельного участка; строения, сооружения - 60% от свободной площади земельного участка

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

О1 «Зона административно-деловой застройкой городского и республиканского значения»

3.1 Коммунальное обслуживание 3.2 Социальное обслуживание 3.4 Здравоохранение 3.5 Образование и просвещение 3.6 Культурное развитие 3.8 Общественное управление	3.7 Религиозное использование 4.4 Магазины 4.6 Общественное питание 4.7 Гостиничное обслуживание 4.9 Служебные гаражи 6.8 Связь	локальные объекты инженерной инфраструктуры благоустройство и озеленение территории парковки и стоянки для автомобилей

3.9 Обеспечение научной деятельности 4.1 Деловое управление 4.5 Банковская и страховая деятельность 7.2 Автомобильный транспорт 8.0 Обеспечение обороны и безопасности 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка 9.3 Историко-культурная деятельность 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования 12.2 Специальная деятельность (площадки для сбора ТКО)	7.5 Трубопроводный транспорт	хозяйственные постройки гостевые автостоянки
* Минимальное и максимальное количество этажей не подлежат установлению ** Максимальная высота зданий - 40 метров *** Максимальный процент застройки земельного участка - 60% Максимальная площадь некапитальных строений сооружений - 300 кв. м Максимальное количество этажей - 1 этаж Процент допустимого размещения некапитального строения, сооружения - 60% от свободной площади земельного участка **** Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории. В случае отсутствия документации по планировке территории минимальные отступы от границ земельных участков - от стены объекта капитального строительства до красной линии улиц (при наличии) должно быть не менее 5 метров, до красной линии (при наличии) проездов - не менее 3 метров, до границы смежного земельного участка - не менее 3 метров		
Р2 «Зона озелененных территорий общего пользования»		
3.1 Коммунальное обслуживание 3.6 Культурное развитие 4.1 Деловое управление 4.2 Объекты торговли 4.3. Рынки 4.4 Магазины 4.5 Банковская и страховая деятельность 4.6 Общественное питание 4.8 Развлечения 4.10 Выставочно-ярмарочная деятельность 5.1 Спорт 7.2 Автомобильный транспорт 8.0 Обеспечение обороны и безопасности 8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования 12.2 Специальная деятельность (площадки для сбора ТКО)	4.7 Гостиничное обслуживание 4.9 Служебные гаражи 4.9.1 Объекты дорожного сервиса 6.8 Связь 7.5 Трубопроводный транспорт	локальные объекты инженерной инфраструктуры благоустройство и озеленение территории парковки и стоянки для автомобилей хозяйственные постройки гостевые автостоянки объекты для размещения служб охраны и наблюдения
* Максимальное количество этажей - 12 этажей ** Максимальная высота зданий - 60 метров		

*** Максимальный процент застройки земельного участка - 60%

Максимальная площадь некапитальных строений сооружений - 500 кв. м

Максимальное количество этажей - 1 этаж

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

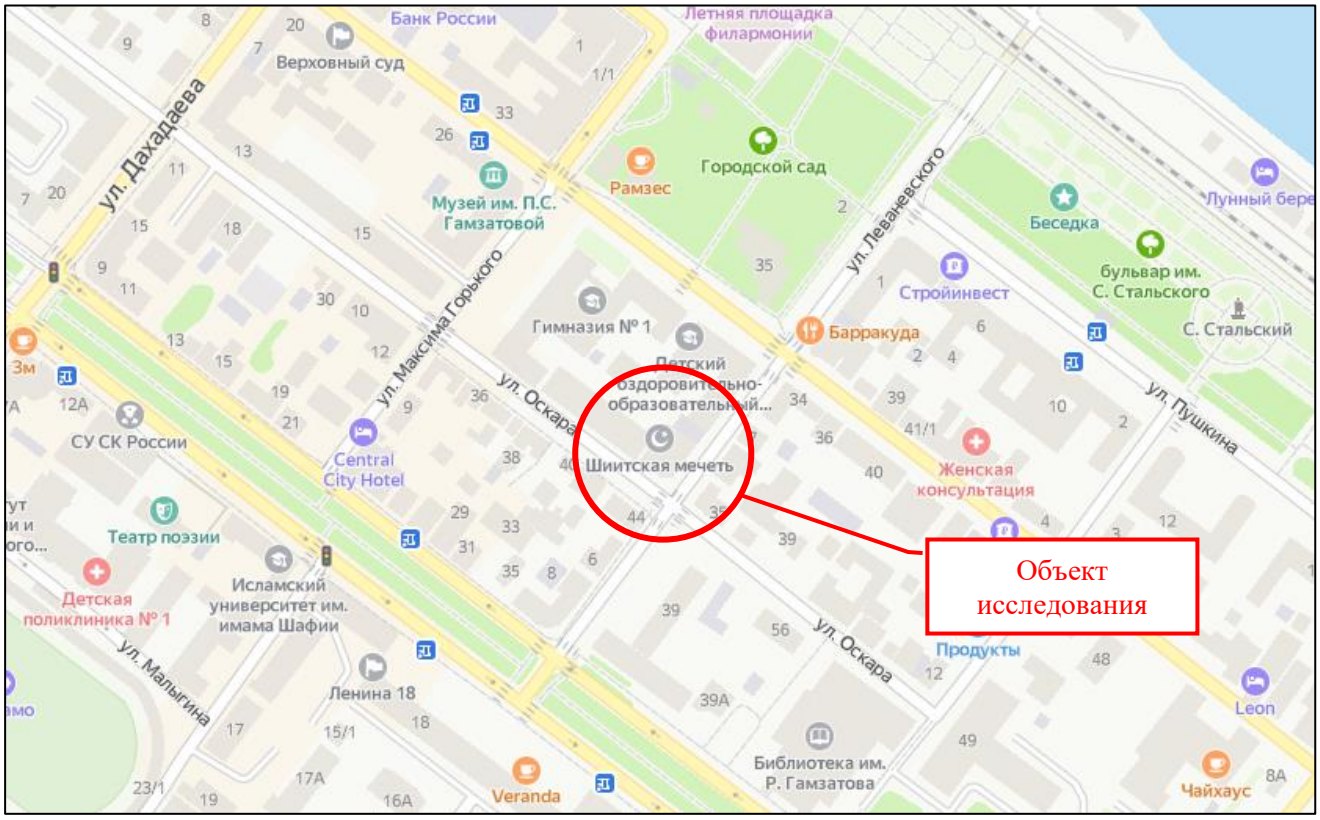
**** Минимальные отступы от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объектов капитального строительства определяются документацией по планировке территории. В случае отсутствия документации по планировке территории минимальные отступы от границ земельных участков -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

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

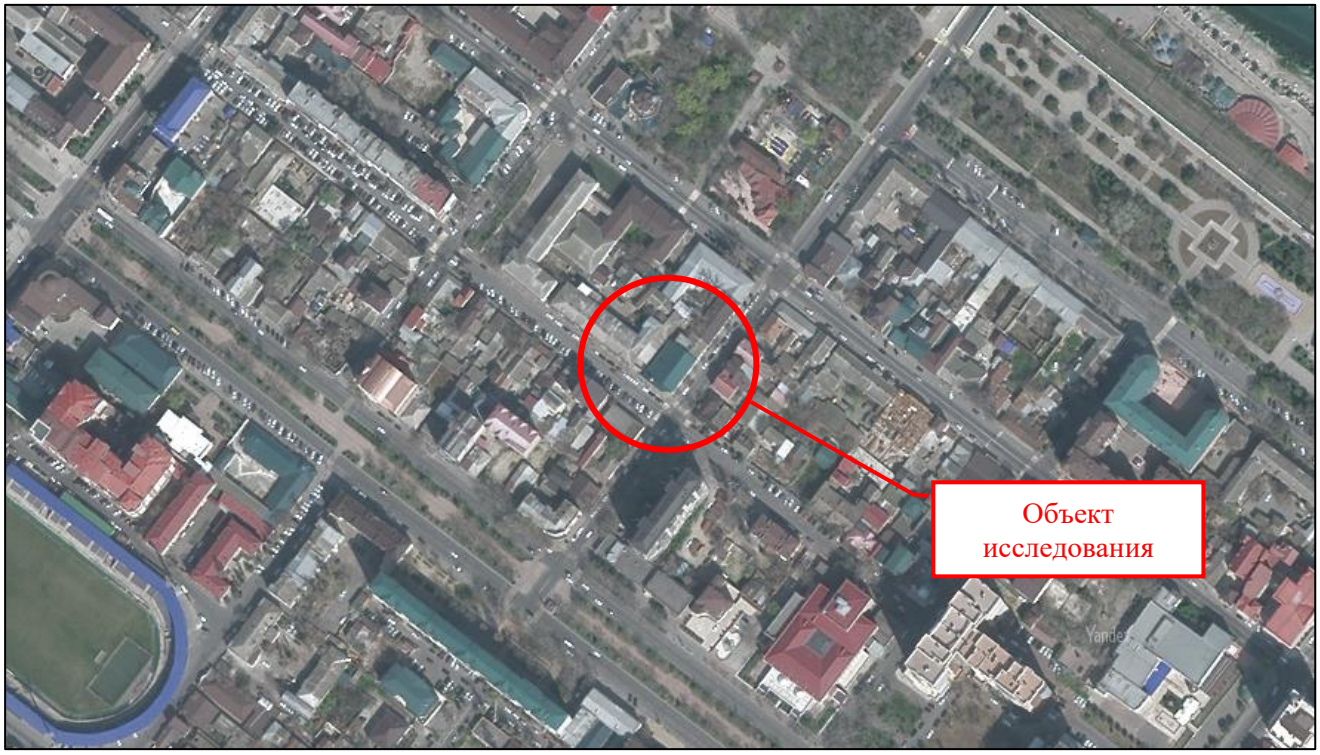
Проект генерального плана г. Махачкалы от 26.05.2017 г., находится на стадии утверждения. Действующий Генеральный план города отсутствует.

3.1. Схемы землепользования с указанием местоположения исследуемой территории

Ситуационная схема расположения исследуемой территории в структуре города. Источник: Яндекс карты [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://www.yandex.ru/maps



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



Ситуационная схема расположения объекта исследования в структуре ближайшего окружения. Съемка со спутника. Источник: Яндекс карты [Электронный ресурс]. Режим доступа: https://www.yandex.ru/maps

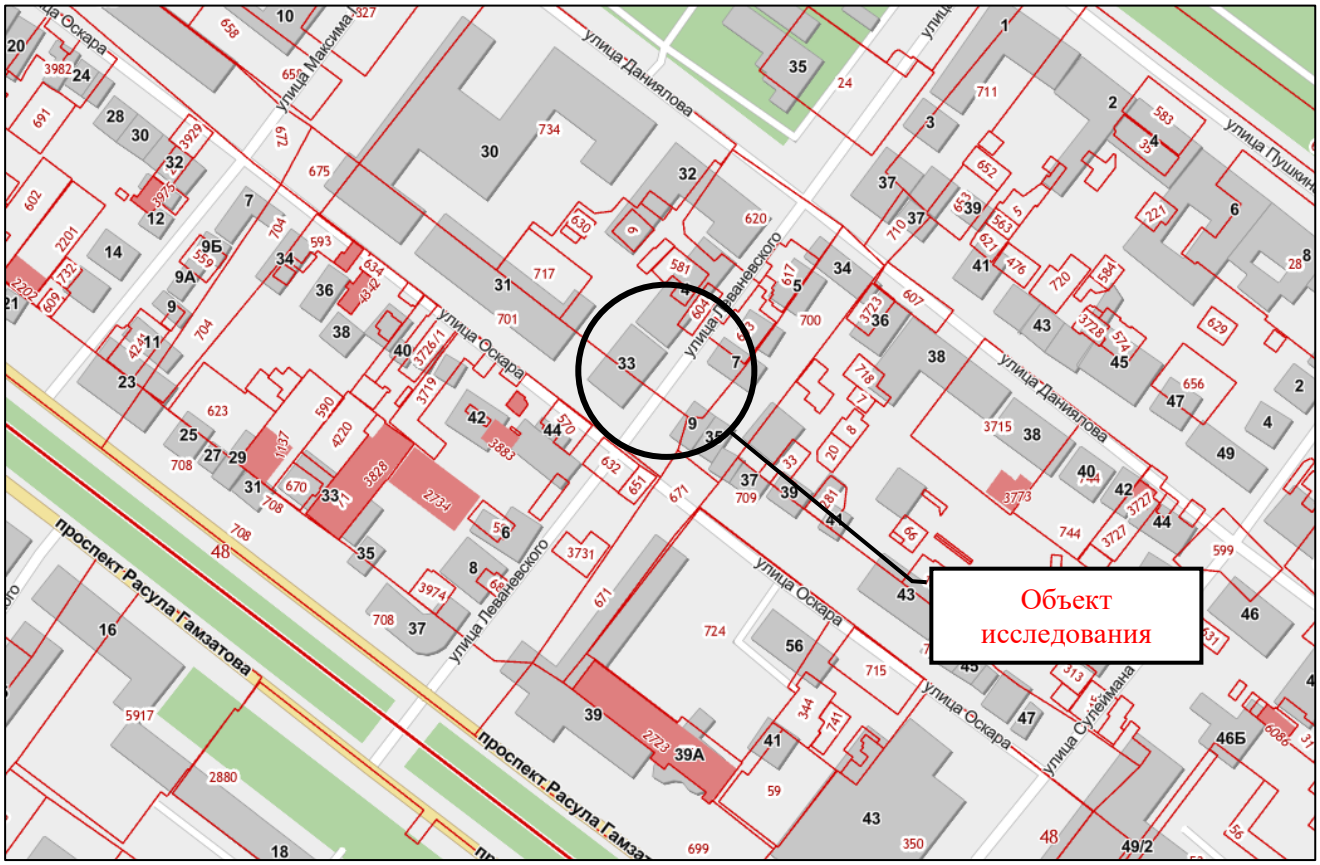


Схема расположения земельного участка Объекта исследования на фрагменте публичной кадастровой карты. Источник: Публичная кадастровая карта [Электронный ресурс]. Режим доступа:http://maps.rosreestr.ru. Границы земельных участков и подоснова с отображением зданий не соотнесены.

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 г.)

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 г.)

Далее см.:

лист 2.1. графической части: «Схема землепользования с указанием сведений о границах земельных участков, объектах капитального строительства, зонах с особыми условиями использования, содержащихся в Едином государственном кадастре недвижимости, утвержденные границы территорий объектов культурного наследия»;

лист 2.2. графической части: «Экспликация к листу 2.1».

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

1) Архивные исследования

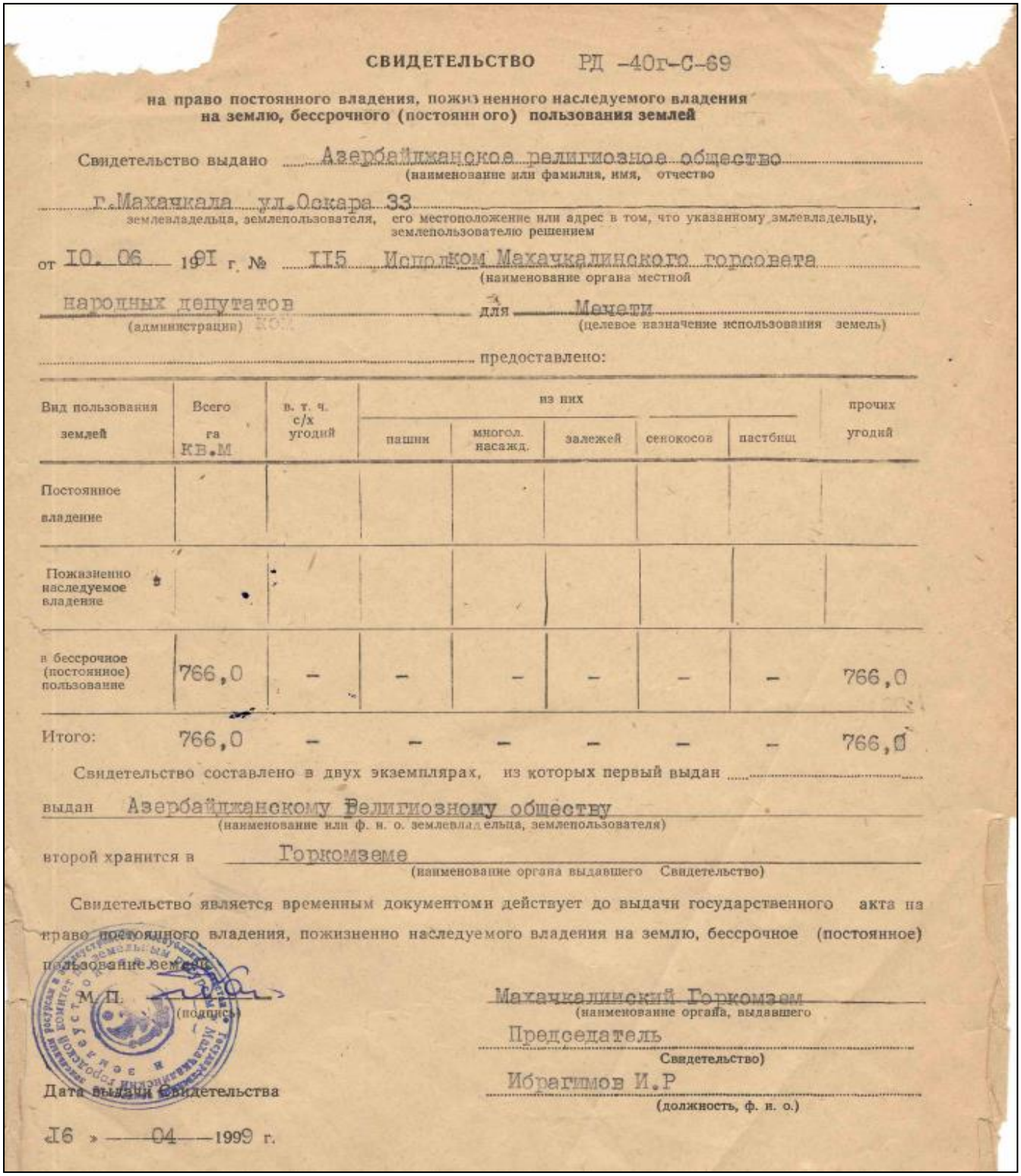
1.1. Копии фрагментов исторических карт и планов

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

1.2. Иконографические и иллюстративные материалы, включающие фотокопии или копии письменных, графических и изобразительных материалов, архивных фотографий

Здание мечети. Фото середины XX века.

Камень в стене мечети с текстом о строительстве. Фото 2021 г.



СВИДЕТЕЛЬСТВО РД -40г-С-69

на право постоянного владения, пожизненного наследуемого владения на землю, бессрочного (постоянного) пользования землей

Свидетельство выдано Азербайджанское религиозное общество
(наименование или фамилия, имя, отчество

г.Махачкала ул.Оскара 33
землевладельца, землепользователя, его местоположение или адрес в том, что указанному землевладельцу, землепользователю решением

от 10. 06 1991 г. № 115 Исполкома Махачкалинского горсовета
(наименование органа местной

народных депутатов для Мечети
(администрации) (целевое назначение использования земель)

предоставлено:

Вид пользования землей	Всего га кв.м	в. т. ч. с/х угодий	из них					прочих угодий
			пашни	многол. насажд.	залежей	сенокосов	пастбищ	
Постоянное владение								
Пожизненно наследуемое владение								
в бессрочное (постоянное) пользование	766,0	-	-	-	-	-	-	766,0
Итого:	766,0	-	-	-	-	-	-	766,0

Свидетельство составлено в двух экземплярах, из которых первый выдан

выдан Азербайджанскому Религиозному обществу
(наименование или ф. и. о. землевладельца, землепользователя)

второй хранится в Горкомземе
(наименование органа выдавшего Свидетельство)

Свидетельство является временным документомИ действует до выдачи государственного акта на право постоянного владения, пожизненно наследуемого владения на землю, бессрочное (постоянное) пользование землей.

М. П. (подпись)

Махачкалинский Горкомзем
(наименование органа, выдавшего

Председатель
Свидетельство)

Ибрагимов И.Р
(должность, ф. и. о.)

Дата выдачи Свидетельства

16 » 04 1999 г.

Копия свидетельства права собственности, 1991 г.

1. Историческая справка

Дагестан является регионом, где кроме коренных дагестанских народов, проживают и выходцы из различных районов России, Закаваказья, Турции, Ирана, арабских стран, а также западноевропейских стран.

Особое место среди народов, проживающих на территории Дагестана, занимают выходцы из Ирана (Персии). Представители персидского народа оказались на территории современного Дагестана в силу различных причин связанных с их переселением.

Народы Дагестана и Ирана в процессе длительного исторического развития поддерживали тесные отношения, как между собой, так и соседними народами.

Дагестанско-иранские связи имеют глубокие исторические корни и своем развитии прошли несколько этапов. Одним из основных этапов в этих взаимоотношениях выпадает на вторую половину XIX – начало XX вв.

Наиболее активное переселение персидского населения в Дагестан шло во второй половине XIX в., что было вызвано серьезными экономическими и политическими причинами, связанным, в основном, с экономическим кризисом в Иране, а так же заинтересованностью российских властей в привлечении персидского населения в Дагестан для быстрого экономического освоения края.

Основными маршрутами переселения населения из Персии в Дагестан были морской путь, через портовые города Петровск и Дербент, а также сухопутный путь через территорию современного Азербайджана.

Развитие промышленности, строительство железной дороги и порта, привели к тому, что город Петровск в конце XIX в. приобрел статус торгового города и занимал первое место среди городов Дагестана. Сюда стали стекаться сотни эмигрантов из Персии: чернорабочие, хлебопекари, башмачники, шапочники, часовых дел мастера, торговцы, купцы разных гильдий, муллы, учителя и т.д. Следует отметить, что переселялись не только бедные в поисках работы, но и зажиточные, образованные, предприимчивые, самостоятельные молодые люди. Они с легкостью выезжали с насиженных мест, устремлялись туда, где не вступала еще нога конкурента: в горные села, стоящие друг от друга на десятки, сотни километров, в бездорожные районы. Персидские купцы проникали в самые отдаленные районы, где преобладало натуральное хозяйство. Здесь они находили самые благоприятные условия для торговых сделок. Местное население в целом относилось доброжелательно к персам. С местным населением в основном они вели мелочную торговлю, поставляя им сукно, бумажные ткани, шелковые изделия, фрукты. Взамен брали сельскохозяйственную продукцию. Персидско-подданных можно было встретить на еженедельных базарах Дагестана. Торговля приносила им хороший доход. Среди подданных Персии стали все больше и

больше появляться купцы разных гильдий. Персидское купечество издавна занималось торговлей в Дагестане. Правительство и местная власть Дагестана поддерживали персидское купечество. Они свободно властвовали на местных базарах, хорошо знали местные обычаи и пути передвижения товаров. Торговля персидско-подданных купцов не только в городах у сельского населения заняла значительное место, но и стала нужной для горцев. Персидско-подданные торговцы скупали у крестьян и ремесленников изготовленный ими товар и перепродавали на больших базарах. Внедряясь в торговлю и сближаясь с товаропроизводителями, хорошо зная их нужды и потребности, персидско-подданные скупщики и лавочники путем неэквивалентного обмена наживали огромное состояние.

К концу XIX в. практически во всех городах Дагестана существовали персидские общины. Общая численность персидского населения на территории Дагестана составляла до 62 тысяч человек. Они объединялись в общины на основе своего происхождения и общей принадлежности к одному из течений Ислама - шиизму.

Формирование персидских общин и их жизнедеятельность требовали наличия у них мест совершения ритуальных обрядов.

В связи с чем, к концу XIX в. в Дагестане возникло около десятка шиитских мечетей, которые были построены на средства зажиточных персиян, а также на деньги персидской общины. В тех населенных пунктах, где не было их, местные купцы-персы выступали инициаторами постройки своих мечетей.

По данным председателя Исламской Религиозной Организации «Мечеть Мусульман Шиитов» города Махачкала Н.Г. Мамед-заде в городе Порт-Петровске существовали персидские мечети по улице Садовая (ныне Даниялова) дом 21, в порту, так как там работало свыше тысячи персидских подданных, на персидском кладбище.

Кроме того, существовала мечеть, расположенная на пересечении улиц Оскара и Леваневского, которая является на сегодняшний день единственной шиитской мечетью, сохранившаяся на территории города.

Первоначально, мечеть имела форму восьмиугольника с оконными проемами круглой формы и арками. Часть оконных проемов и арок была заложена. Сохранился минарет мечети.

Мечеть была построена из местного камня. Повторяя форму здания, крыша мечети была высоко поставленной восьмискатной и покрыта металлом.

Восьми угольная форма мечети является нехарактерной для Дагестана. Единственным примером подобного типа строения религиозного назначения, находящимся на территории Республики Дагестан является мавзолей Дербентских

ханов (1787 г.), расположенный на кладбище «Кирхляр» в городе Дербенте. Он, также как и мечеть, относится к шиитской общине.

Мечеть была построена в 1895 г. на средства купца 1-й гильдии Фатуллаева Аджи Асадулла, о чём сообщает камень, встроенный в стену мечети. Мечеть состояла из восьми комнат.

После революции, всё имущество, ранее принадлежавшее церковным или религиозным обществам по городам, было муниципализировано и передано в ведение местных исполкомов.

Долгое время, персидская диаспора пыталась вернуть себе мечеть. И только в октябре 1926 г. мечеть вернули диаспоре.

Долгое время мечеть не использовалась по своему назначению. Это было связано с тем, что в начале 40-х годов XX в. здание мечети было изъято в пользу государства. И в скором времени, она была, практически, полностью перестроена, в частности была изменена структура мечети, пристроены новые помещения и увеличена высота здания. В скором времени, в здании разместилась спортивная школа.

В 1991 г. здание было возвращено верующим для совершения религиозных обрядов.

В настоящее время в здании мечети размещается Исламская Религиозная Организация «Мечеть Мусульман Шиитов».

Описание объекта культурного наследия

В настоящее время здание мечети представляет собой вытянутый с юга на север прямоугольник неправильной формы со скошенным юго-восточным углом (одна из сторон первоначального восьмигранника), к которому с западной стороны пристроено служебное помещение.

Внутреннее пространство мечети, вход в молельный зал, также имеет скошенный угол, что является еще одной сторон первоначального восьмигранника. Сам молельный зал представляет собой вытянутый с юга на север прямоугольник. Молельный зал двухуровневый, одна часть немного возвышается над второй частью. Все помещения мечети отделаны современными материалами. В тоже время, в стенах мечети сохранились несколько камней с текстами на персидском языке, в том числе, содержащие сведения о строительстве мечети.

Кроме того, сохранилась старинная каменная лестница минарета, сложенная из каменных ступеней примерно одного размера.

В северной части мечети расположено подвальное помещение.

На территории мечети расположено несколько жилых и хозяйственных построек.

2. Библиографический список, список музейных фондов и архивных дел

1. Постановление Правительства Республики Дагестан от 24 июля 1996 г. №117 «О внесении дополнений в перечень памятников истории и культуры республиканского значения, подлежащих государственной охране». Электронный ресурс АИС ЕГРКН https://okn.mkrf.ru/cultureObjects/266270;

2. Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 26.04.2017 г.№87876-р. Электронный ресурс АИС ЕГРКН https://okn.mkrf.ru/cultureObjects/266270;

3. Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан №124 от 14.11.2017 об установлены границ территории объекта культурного наследия регионального значения «Иранская мечеть». Архив ГБУ «Республиканский центр охраны памятников истории, культуры и архитектуры»;

4. Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан №125 от 14.11.2017 об установлены границ защитной зоны объекта культурного наследия регионального значения «Иранская мечеть». Архив ГБУ «Республиканский центр охраны памятников истории, культуры и архитектуры»;

5. Копия справки администрации города Махачкала о современном адресе объектов культурного наследия. Электронный ресурс АИС ЕГРКН https://okn.mkrf.ru/cultureObjects/266270;

6. Копия технического паспорта;

7. Алиева А. И., Дадаева Л. А. «Персидско-подданное население в Дагестане во второй половине XIX – начале XX веков: Социально-экономический аспект». Известия ДГПУ, №4, 2014 г.

8. Дадаева Л. А. «Персидско-подданное население в Дагестане во второй половине XIX – начале XX вв. Монография. Стр. 132-133.;

9. Архив Исламской Религиозной Организации «Мечеть Мусульман Шиитов».

2) Анализ ранее разработанных проектов зон охраны объектов культурного наследия на территории исследования

На прилегающих к Объекту исследования территориях разработаны зоны охраны двух объектов культурного наследия:

В 80 метрах от исследуемого объекта культурного наследия, в квартале между улиц Даниялова, Леваневского, Пушкина и Сулеймана Стальского в 2020 году установлена зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности – ЗРЗ-2 объекта культурного наследия регионального значения «Здание музыкально-драматического театра, в котором удачно совмещены элементы народной и современной архитектуры. Арх. Г.Я. Мовчан» (адрес: Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Пушкина д. 1). Зоны охраны вышеуказанного объекта находятся на стадии утверждения. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности – ЗРЗ-2 предусматривает 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 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.

Вышеуказанные требования удовлетворяют параметрам, необходимым для сохранения историко-градостроительной среды исследуемого объекта культурного наследия.

Также в 2020 году предложен к частичному урегулированию квартал между

улицами Манташева, Сулеймана Стальского и проспектом Расула Гамзатова. От объекта культурного наследия регионального значения «Здание, в котором в 1941-1944 гг. находились эвакогоспитали № 3187 и № 5061» (Республика Дагестан, г. Махачкала, ул. Р. Гамзатова, д. 40, здание ГБУ «Дагестанский театр кукол») здесь установлена зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности – ЗРЗ. Режимом использования земель и земельных участков и требованиями к градостроительным регламентам в границах зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности – ЗРЗ вышеуказанного объекта устанавливается ограничение для размещения новых объектов капитального строительства, ремонта и реконструкции 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 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.

Вышеуказанные требования удовлетворяют параметрам, необходимым для сохранения историко-градостроительной среды исследуемого объекта культурного наследия.

Таким образом, прилегающая непосредственно к Объекту исследования территория (в радиусе 30 метров к северу и 100 метров к западу, югу и востоку) не урегулирована зонами охраны объектов культурного наследия. Настоящим Проектом будут предложены зоны охраны объекта культурного наследия «Иранская мечеть» с учетом ландшафтно-визуального анализа композиционных

связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения. Остальная историко-градостроительная среда Объекта отрегулирована с учетом сохранения исторического окружения памятника.

Далее см.:

лист 3.1. графической части: «Карта (схема) анализа материалов ранее разработанных проектов границ территорий и зон охраны объектов культурного наследия»;

лист 3.2. графической части: «Экспликация к листу 3.1».

3) Историко-архитектурные исследования

3.1. Историко-культурный (историко-архитектурный) опорный план

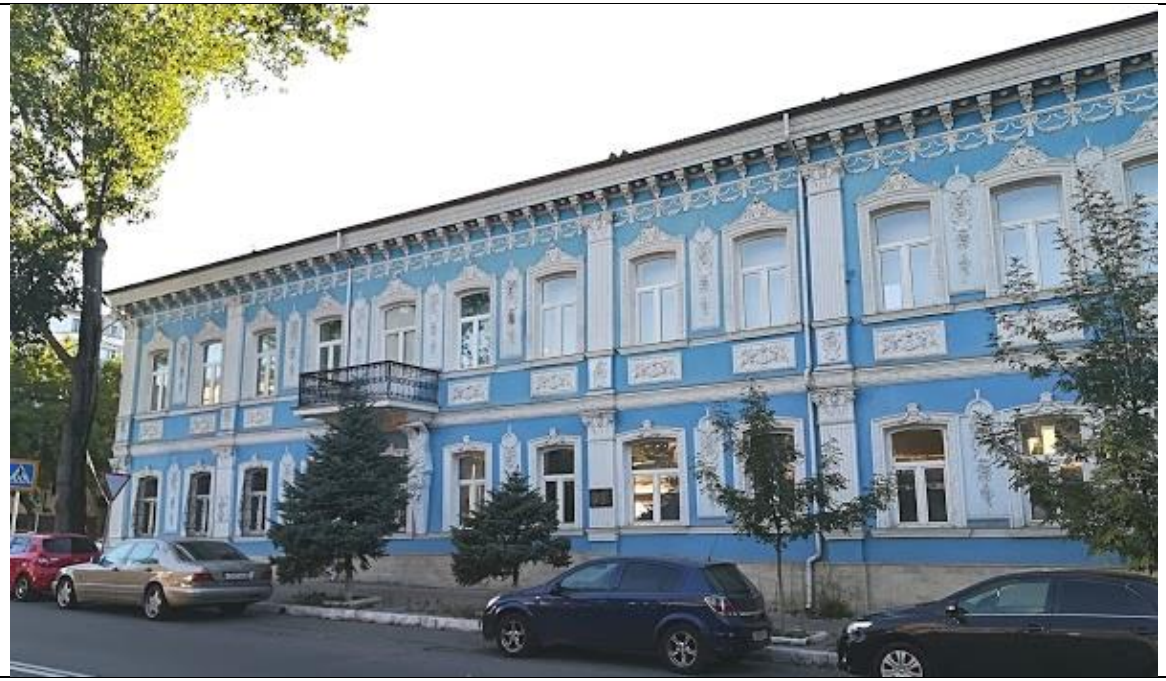
Сведения об объектах культурного наследия, выявленных объектах культурного наследия

В границах исследования концентрация исторической застройки, принятой на государственную охрану, высока. В радиусе 200 метров от Объекта исследования расположено 4 объекта культурного наследия регионального значения и 5 выявленных объектов культурного наследия:

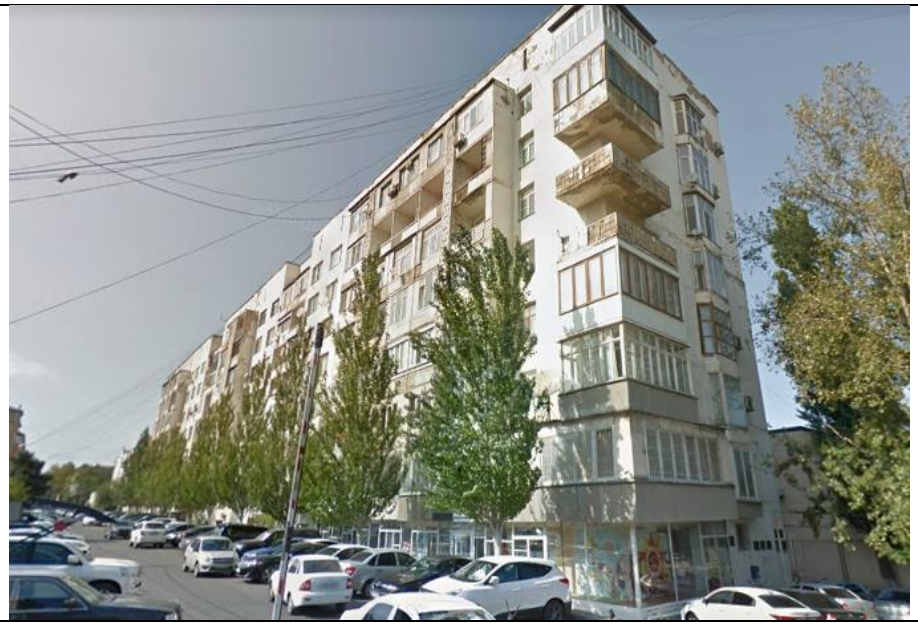
Аннотированный иллюстрированный список объектов культурного наследия, расположенных на исследуемой территории

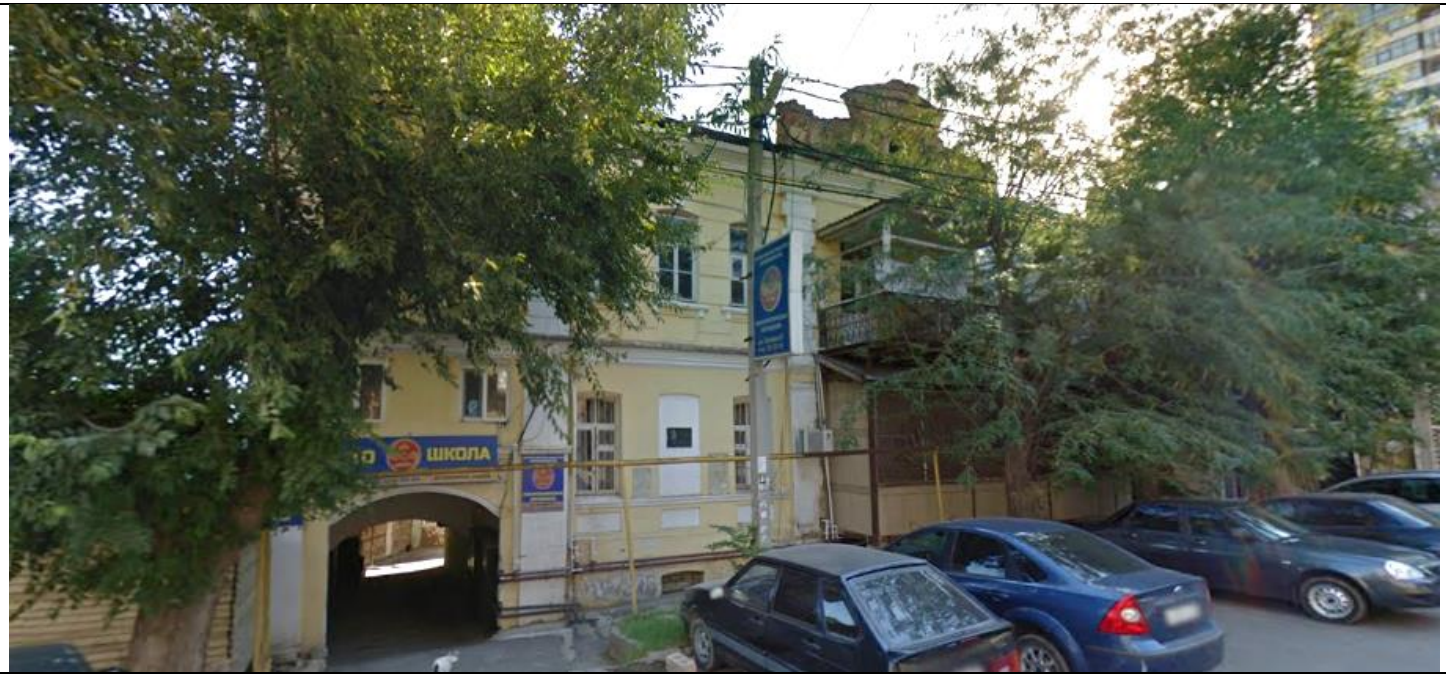
№	Наименование объектов	Реквизиты нормативных правовых актов о постановке на государственную охрану	Местоположение объектов	Категория*	Общая видовая принадлежность **	Время возникновения	Нормативные правовые акты об установлении границ территорий	Нормативные правовые акты об установлении зон охраны	Нормативные правовые акты об установлении защитных зон	Номер в ЕГРОКН***
	Сведения о внесенных в реестр объектах культурного наследия									
1.1	«Здание ср.школы № 1»	Постановление Правительства Республики Дагестан от 24 июля 1996 г. №117 «О внесении дополнений в перечень памятников истории и культуры республиканского значения, подлежащих государственной охране»	Республика Дагестан, г.Махачкала, ул. Даниялова д.30	Р	ПГиА	1870 г.	Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14 ноября 2017 г. №122	Отсутствуют	Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14 ноября 2017 г. №123	0517109057000005
	Фотографическое изображение существующего состояния									

№	Наименование объектов	Реквизиты нормативных правовых актов о постановке на государственную охрану	Местоположение объектов	Категория*	Общая видовая принадлежность **	Время возникновения	Нормативные правовые акты об установлении границ территорий	Нормативные правовые акты об установлении зон охраны	Нормативные правовые акты об установлении защитных зон	Номер в ЕГРОКН***
1.2.	«Дом, где жил Д.Кокмасов и в 1918 – 1920 гг. размещался Порт-Петровский ВРК»	Постановление Совета Министров Дагестанской АССР от 15 августа 1975 года № 289 «О памятниках культуры, находящихся на территории Дагестанской АССР, подлежащих государственной охране», Приложение №1 от 15.08.1975 г. №289	Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Горького, д.10	Р	ПИ	1918 – 1920 гг.	Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14 ноября 2017 г. №138	Отсутствуют	Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14 ноября 2017 г. №139	051710851570005
	Фотографическое изображение существующего состояния									

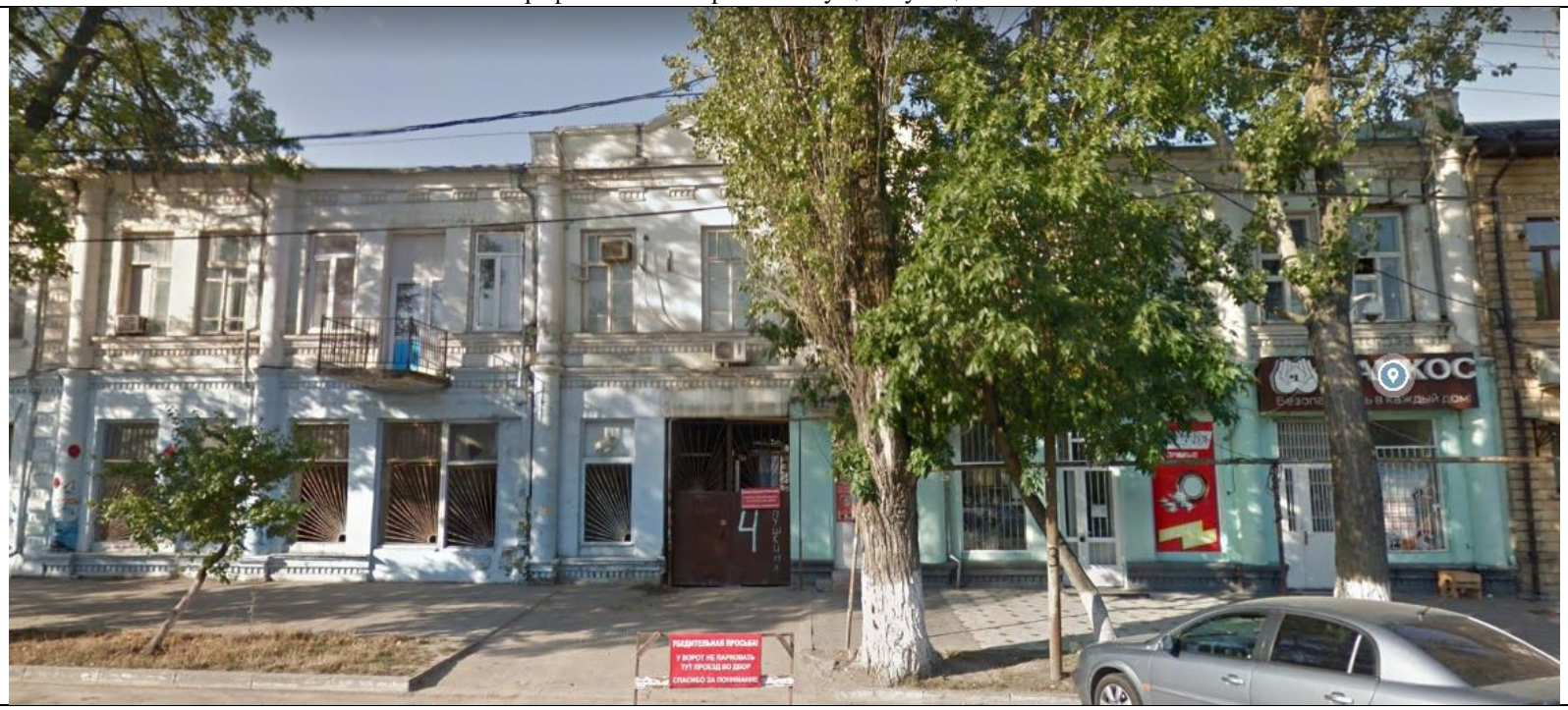
№	Наименование объектов	Реквизиты нормативных правовых актов о постановке на государственную охрану	Местоположение объектов	Категория*	Общая видовая принадлежность **	Время возникновения	Нормативные правовые акты об установлении границ территорий	Нормативные правовые акты об установлении зон охраны	Нормативные правовые акты об установлении защитных зон	Номер в ЕГРОКН***
1.3.	«Здание, где помещался Порт-Петровский комитет РКП(б)»	Постановление Совета Министров Дагестанской АССР от 15 августа 1975 года № 289 «О памятниках культуры, находящихся на территории Дагестанской АССР, подлежащих государственной охране», Приложение №1 от 15.08.1975 г. №289	Республика Дагестан, г.Махачкала, ул. Даниялова, д.33	Р	ПИ	дата создания (возникновения) не определена	Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14 ноября 2017 г. №131	Отсутствуют	Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14 ноября 2017 г. №132	0517108627800005
	Фотографическое изображение существующего состояния									
										

№	Наименование объектов	Реквизиты нормативных правовых актов о постановке на государственную охрану	Местоположение объектов	Категория*	Общая видовая принадлежность **	Время возникновения	Нормативные правовые акты об установлении границ территорий	Нормативные правовые акты об установлении зон охраны	Нормативные правовые акты об установлении защитных зон	Номер в ЕГРОКН***
1.4.	«Памятник на братской могиле воинов, погибших при защите г. Порт-Петровская от банд Бичерахова»	Постановление Совета Министров Дагестанской АССР от 15 августа 1975 года № 289 «О памятниках культуры, находящихся на территории Дагестанской АССР, подлежащих государственной охране», Приложение №1 от 15.08.1975 г. №289	Республика Дагестан, г.Махачкала, горсад	Р	ПИ	дата создания (возникновения) не определена	Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14 ноября 2017 г. №144	Отсутствуют	Отсутствуют	051710907360005
	Фотографическое изображение существующего состояния									

№	Наименование объектов	Реквизиты нормативных правовых актов о постановке на государственную охрану	Местоположение объектов	Категория*	Общая видовая принадлежность **	Время возникновения	Нормативные правовые акты об установлении границ территорий	Нормативные правовые акты об установлении зон охраны	Нормативные правовые акты об установлении защитных зон	Номер в ЕГРОКН***
	Сведения о расположенных на территории выявленных объектах культурного наследия									
2.1.	«Дом, где жил член-корреспондент АМН СССР, профессор Аскерханов Р.П.»	Приказ Министерства культуры Республики Дагестан от 09.03.2011 г. №137 «О включении в Список выявленных памятников истории и культуры (объектов культурного наследия) по территории Республики Дагестан	г. Махачкала, Оскара (ныне ул. Манташева), д.15	-	ПИ	1975	Отсутствуют	-	-	-
	Фотографическое изображение существующего состояния									
										

№	Наименование объектов	Реквизиты нормативных правовых актов о постановке на государственную охрану	Местоположение объектов	Категория*	Общая видовая принадлежность **	Время возникновения	Нормативные правовые акты об установлении границ территорий	Нормативные правовые акты об установлении зон охраны	Нормативные правовые акты об установлении защитных зон	Номер в ЕГРОКН***
2.2.	«Здание, где состоялся Шариатский суд»	Приказ Министерства культуры Республики Дагестан от 09.03.2011 г. №137 «О включении в Список выявленных памятников истории и культуры (объектов культурного наследия) по территории Республики Дагестан	г. Махачкала, Оскара (ныне ул. Манташева), д.41	-	ПИ	1919	Отсутствуют	-	-	-
	Фотографическое изображение существующего состояния									
										

№	Наименование объектов	Реквизиты нормативных правовых актов о постановке на государственную охрану	Местоположение объектов	Категория*	Общая видовая принадлежность **	Время возникновения	Нормативные правовые акты об установлении границ территорий	Нормативные правовые акты об установлении зон охраны	Нормативные правовые акты об установлении защитных зон	Номер в ЕГРОКН***
2.3.	«Дом, где жил Э.Махмудов-Кацранский»	Приказ Министерства культуры Республики Дагестан от 09.03.2011 г. №137 «О включении в Список выявленных памятников истории и культуры (объектов культурного наследия) по территории Республики Дагестан	г. Махачкала, Маркова (ныне ул. Даниялова), д.45	-	ПИ	1990	Отсутствуют	-	-	-
	Фотографическое изображение существующего состояния									

№	Наименование объектов	Реквизиты нормативных правовых актов о постановке на государственную охрану	Местоположение объектов	Категория*	Общая видовая принадлежность **	Время возникновения	Нормативные правовые акты об установлении границ территорий	Нормативные правовые акты об установлении зон охраны	Нормативные правовые акты об установлении защитных зон	Номер в ЕГРОКН***
2.4.	«Двухэтажное каменное строение»	Приказ минкульт РД №505-од от 30.11.2015г	г. Махачкала, Пушкина, д.2	-	ПГиА	конец XIX нач. XX вв.	Отсутствуют	-	-	-
	Фотографическое изображение существующего состояния									
										

Примечания:
* Категория историко-культурного значения: Ф – федерального значения; Р – регионального значения;
** Общая видовая принадлежность объекта культурного наследия: ПИ – памятник истории; ПГиА – памятник градостроительства и архитектуры;
*** Единый государственный реестр объектов культурного наследия.

Сведения об исторически ценных градоформирующих объектах

В процессе натурных исследований в феврале 2021 года, авторами Проекта визуально были выявлены следующие исторически ценные градоформирующие объекты:

Ц1. Жилой дом по адресу ул. Манташева, 31

Здание построено в начале XX века, что видно по объемно-пространственному и архитектурно-художественному решению: двухэтажное здание со скатной крышей, симметрично, имеет большие прямоугольные и квадратные оконные проемы, простые декоративные элементы: пилястры, переходящие в цоколь, профилированный карниз и профилированные парапеты над входами в здание с улицы Манташева.

Здание сохранило первоначальный облик с частичной заменой подлинных конструктивных и декоративных элементов на новые (иные) при проведении ремонтно-реставрационных работ: часть оконных заполнений заменена на пластиковые без имитации исторической расстекловки; часть дверных заполнений заменена на металлические полотна без повторения исторических декоративных элементов. Здание является элементом пространственно-планировочной структуры историко-архитектурной среды улицы Манташева (бывш. Оскара).

Также объект связан с историческими личностями, проживавшими здесь в разное время, в честь которых установлены мемориальные таблички следующего содержания:

«В этом доме в 1927-1930 гг. жил и работал видный деятель народного просвещения Дагестана Алибек Алибекович Тахо-Годи»;

«В этом доме жил и работал с 1928-1933 гг. государственный и общественный деятель Дагестана Магомед Абдулаевич Абашилов»;

«В этом доме с 1933 по 1971 гг. жил выдающийся общественный деятель Дагестана, доктор исторических наук, профессор Хашаев Хаджи-Мурад Омарович»;

«В этом доме в 1937-1974 гг. жил и работал крупный учёный, видный государственный и общественный деятель, доктор исторических наук, профессор, Заслуженный деятель науки РСФСР и ДАССР Аликберов Гаджи Апаевич»;

«В этом доме в 1921-1929 и 1934-1937 г.г. жил выдающийся государственный общественно-политический деятель и ученый Дагестана Нажмудин Панахович Самурский (Эфендиев)»;

«В этом доме в 30 годы XX века жил видный государственный и политический деятель. Шарапилов Магомед Курамагомедович»;

«В этом доме с 1930 по 1936 г. жил выдающийся государственный, общественно-политический деятель и ученый Дагестана Юсуф Нажвадинович Шовкринский 1903-1943».

Таким образом, по результатам углубленных исследований данный исторически ценный градоформирующий объект может быть признан объектом, обладающим признаками объектов культурного наследия, с последующей процедурой постановки их на государственную охрану как памятник истории.

Ц 1.1. Жилой дом по адресу ул. Манташева, 31. Вид с юга, с улицы Манташева.
Фото: Гаджиев Р.И. октябрь 2020 г.

Ц 1.2. Жилой дом по адресу ул. Манташева, 31. Вид с севера, с дворовой территории.
Фото: Гаджиев Р.И. октябрь 2020 г.

Ц 1.3. Жилой дом по адресу ул. Манташева, 31. Мемориальная табличка на главном (юго-западном) фасаде, посвященная Тахо-Годи Алибеку Алибековичу. Фото: Гаджиев Р.И. октябрь 2020 г.

Ц 1.4. Жилой дом по адресу ул. Манташева, 31. Мемориальная табличка на главном (юго-западном) фасаде, посвященная Абашилову Магомеду Абдулаевичу. Фото: Гаджиев Р.И. октябрь 2020 г.

Ц 1.5. Жилой дом по адресу ул. Манташева, 31. Мемориальная табличка на главном (юго-западном) фасаде, посвященная Хашаеву Хаджи-Мурад Омаровичу. Фото: Гаджиев Р.И. октябрь 2020 г.

Ц 1.6. Жилой дом по адресу ул. Манташева, 31. Мемориальная табличка на главном (юго-западном) фасаде, посвященная Аликберову Гаджи Апаевичу. Фото: Гаджиев Р.И. октябрь 2020 г.

Ц 1.7. Жилой дом по адресу ул. Манташева, 31. Мемориальная табличка на главном (юго-западном) фасаде, посвященная Самурскому (Эфендиеву) Нажмудину Панаховичу.
Фото Агафоновой И.С., февраль 2021 г.

Ц 1.8. Жилой дом по адресу ул. Манташева, 31. Мемориальная табличка на главном (юго-западном) фасаде, посвященная Шарапилову Магомеду Курамагомедовичу.
Фото Агафоновой И.С., февраль 2021 г.

Ц 1.9. Жилой дом по адресу ул. Манташева, 31. Мемориальная табличка на главном (юго-западном) фасаде, посвященная Шовкринскому Юсуфу Нажвадиновичу.
Фото Агафоновой И.С., февраль 2021 г.

Ц2. *Жилой дом с магазином по адресу ул. Леваневского, д. 6.*

Визуально здание отнесено к началу XX века. Жилой дом в два этажа со скатной крышей имеет прямоугольные оконные проемы с лучковыми сводами. На втором этаже оконные проемы имеют большую высоту, относительно окон первого этажа. Оконные и дверные заполнения сохранили историческую расстекловку и дверные полотна. В дворовую территорию ведет проезд с главного фасада в виде арки с лучковым сводом.

Здание сохранило первоначальный облик практически без изменений и является элементом пространственно-планировочной структуры историко-архитектурной среды улицы Леваневского.

Ц 2. Жилой дом с магазином по адресу ул. Леваневского, д. 6. Общий вид главного фасада. Вид с юго-востока, с улицы Леваневского. Фото октябрь 2020 г.

Ц3. *Магазин по адресу ул. Леваневского, д. 8.*

Одноэтажное здание начала XX века со скатной крышей имеет декоративные элементы на главном фасаде: рустовку, профилированные наличники, пояс по низу оконных проемов и карниз.

Здание сохранило первоначальный облик со следующими изменениями: замена кровли, цвет стен и декоративных элементов, козырек над крыльцом главного входа, рольставни на оконных проемах. Здание является элементом пространственно-планировочной структуры историко-архитектурной среды улицы Леваневского.

Ц 3. Магазин по адресу ул. Леваневского, д. 8. Общий вид главного фасада. Вид с юго-востока, с улицы Леваневского. Фото октябрь 2020 г.

Объекты, обладающие признаками объектов культурного наследия

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

Диссонирующие объекты историко-градостроительной среды

В непосредственной близости от Объекта исследования, в радиусе 100 метров определена диссонирующая застройка, расположенная по адресам:

- ул. Манташева, 42 (офисное здание в 6 этажей имеет современную архитектуру с большими остекленными поверхностями. Построено на месте объекта культурного наследия регионального значения «Дом, в котором в 1933-1936 гг. жил Э.Капиев» (Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Манташева, д.42));
- проспект им. Расула Гамзатова, 39 (жилой многоквартирный дом в 15 этажей диссонирует по своей высоте над исторической застройкой в 1-2 этажа);
- ул. Сулеймана Стальского, 49 (жилой многоквартирный дом в 18 этажей диссонирует по своей высоте над исторической застройкой в 1-2 этажа, является завершением улицы Манташева, чем создает фон для застройки улицы, расположенной в радиусе 400 метров от него);

Слева направо: Объект исследования, жилой многоквартирный дом по ул. Сулеймана Стальского 49/2, жилой многоквартирный дом по проспекту им. Расула Гамзатова, 39, офисное здание по ул. Манташева, 42. Общий вид застройки с северо-запада, с улицы Манташева. Фото 2020 г.

Далее см.:
лист 4.1 графической части: «Историко-культурный (историко-архитектурный) опорный план»
лист 4.2 графической части: «Экспликация к листу 4.1»

3.2. Историко-градостроительные исследования

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

Исследования показали, что исторически сложившаяся планировочная структура дорог и улиц сохранена с момента появления Объекта исследования (1895 г.). Кроме того, в основном выдержаны исторические линии застройки, сложившиеся к тому времени. В близлежащем окружении Объекта исследования (в радиусе 100 метров) изменения произошли только на участке между улицами Леваневского, Манташева, Сулеймана Стальского и проспекта Расула Гамзатова: линия застройки нарушена сложной конфигурацией в плане здания советского периода (жилой многоквартирный дом по адресу проспект Расула Гамзатова, 39), который был выстроен с отступом от красных линий улиц Леваневского и Манташева.

С севера от Объекта исследования, по улице Даниялова сохранена историческая озелененная территория – городской сад. С юга от Объекта исследования, через квартал, проходит проспект Расула Гамзатова (бывш. Ленинский проспект) с озелененным бульваром, существующим здесь с середины XX века.

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

Далее см.:
лист 5.1 графической части: «Историко-культурный (историко-градостроительный) опорный план»
лист 5.2 графической части: «Экспликация к листу 5.1. Историко-культурный (историко-градостроительный) опорный план»

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

Проведение ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объекта культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения обусловлено необходимостью сохранения и преемственного развития исторической композиционно-пространственной структуры исследуемой территории, реабилитации композиционной роли объекта культурного наследия «Иранская мечеть» и сохранения условий визуального восприятия объекта в его историко-градостроительном и природном окружении.

Исследуемый объект культурного наследия занимает угол пересечения улиц Леваневского и Манташева.

Визуальные связи объекта с прилегающими участками городской территории имеют протяженность около 150 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, 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.

Объект культурного наследия регионального значения «Иранская мечеть» находится в центральной части города Махачкалы, на абсолютной высоте в Балтийской системе высот от -11.00 до -9.00 метров, в 350 метрах от берега Каспийского моря. Рельеф прилегающей территории объекта исследования заметно повышается к югу, с перепадом высот до 7 метров. Возможность обзора Объекта исследования с больших возвышенностей рельефа отсутствует.

Объект исследования представляет собой «Г-образное» в плане (со скошенным углом на пересечении улиц), 2-этажное каменное здание высотой 12 метров от существующей отметки земли (уровня -11.00 м в Балтийской системе высот), до конька скатной крыши. Мечеть имеет один внешний отличительный признак - минарет со стороны улицы Манташева, высотой около 5 метров от конька скатной крыши мечети до макушки луковичного завершения.

С северо-запада от объекта исследования, по улице Манташева располагаются жилые каменные здания в 2-3 этажа, отнесенные настоящим Проектом к современной застройке, не адаптированные к характеру исторической градостроительной среды. С запада расположен двухэтажный исторически ценный градоформирующий объект – жилой дом по ул. Манташева, д.31.

С юго-западной стороны от Объекта, через улицу Манташева, расположены в основном каменные здания в 1-2 этажа. Исключение составило здание в 6 этажей по адресу ул. Манташева, 42, отнесенное настоящим Проектом к диссонирующим

объектам историко-градостроительной среды. Данное офисное здание создает негативный фон для восприятия Объекта исследования с улиц за счет его современного стиля с большими остекленными поверхностями, а также близкого расположения к Объекту культурного наследия (на расстоянии 27 метров).

С юга восприятие объекта нарушают многоквартирные жилые дома в 15 и 18 этажей по адресам: проспект им. Расула Гамзатова, 39 и ул. Сулеймана Стальского, 49 соответственно.

С востока от Объекта исследования застройка не превышает 3-х этажей. Торговые здания по адресам ул. Леваневского 7, 9, 11 отнесены Проектом к зданиям современной застройки, не адаптированным к характеру исторической градостроительной среды (здания выполнены в индивидуальном стиле современной архитектуры).

С северо-востока здания не влияют на восприятие Объекта исследования за счет своей высоты (2 этажа) и наличия озеленения по четной стороне улицы Леваневского, закрывающего фасады зданий.

Таким образом, исследуемая территория насыщенна зданиями-кулисами с юга от Объекта исследования, влияющие на его восприятие с северо-востока и северо-запада.

В целях выявления значимых направлений и основных точек визуального восприятия объекта культурного наследия в его историческом, градостроительном окружении, в 2021 году автором Проекта проведено натурное исследование территории и выполнена градостроительная фотофиксация (см. пункт 4 Раздела II настоящего Проекта).

Видовая зона объекта исследования определена на 30 метров от стен памятника по улицам Леваневского, Манташева и дворовой территории памятника. Зона наилучшего зрительного восприятия объекта культурного наследия составила около 30 метров к северо-востоку с улицы Леваневского, около 140 метров к юго-востоку с улицы Манташева, около 70 метров к юго-западу с улицы Леваневского и около 110 метров к северо-востоку с улицы Манташева.

Композиционные оси сохранившейся историко-градостроительной среды Объекта исследования (на конец XIX века) отсутствуют по причине точечного появления новой застройки (начиная со второй половины XX века).

Рекомендуемая предельно допустимая высота объектов капитального строительства для рассмотренных территорий по красным линиям улиц должна составлять не более высоты основного объема Объекта исследования – 12 метров для возможности восприятия памятника.

Фотофиксация объекта исследования

Т.ф. 1. Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Манташева, д.33. «Иранская мечеть» Общий вид объекта с юга, с пересечения улиц Леваневского и Манташева.
Фото Гаджиев Р.И., июль 2020 г.

Т.ф. 2. Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Манташева, д.33. «Иранская мечеть». Общий вид юго-восточного фасада с улицы Леваневского. Фото Гаджиев Р.И., июль 2020 г.

Т.ф. 3. Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Манташева, д.33. «Иранская мечеть». Фрагмент дворового (северо-западного) фасада Объекта. Фото Гаджиев Р.И., июль 2020 г.

Т.ф. 4. Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Манташева, д.33. «Иранская мечеть» Общий вид дворовых фасадов Объекта с севера. Фото Гаджиев Р.И., июль 2020 г.

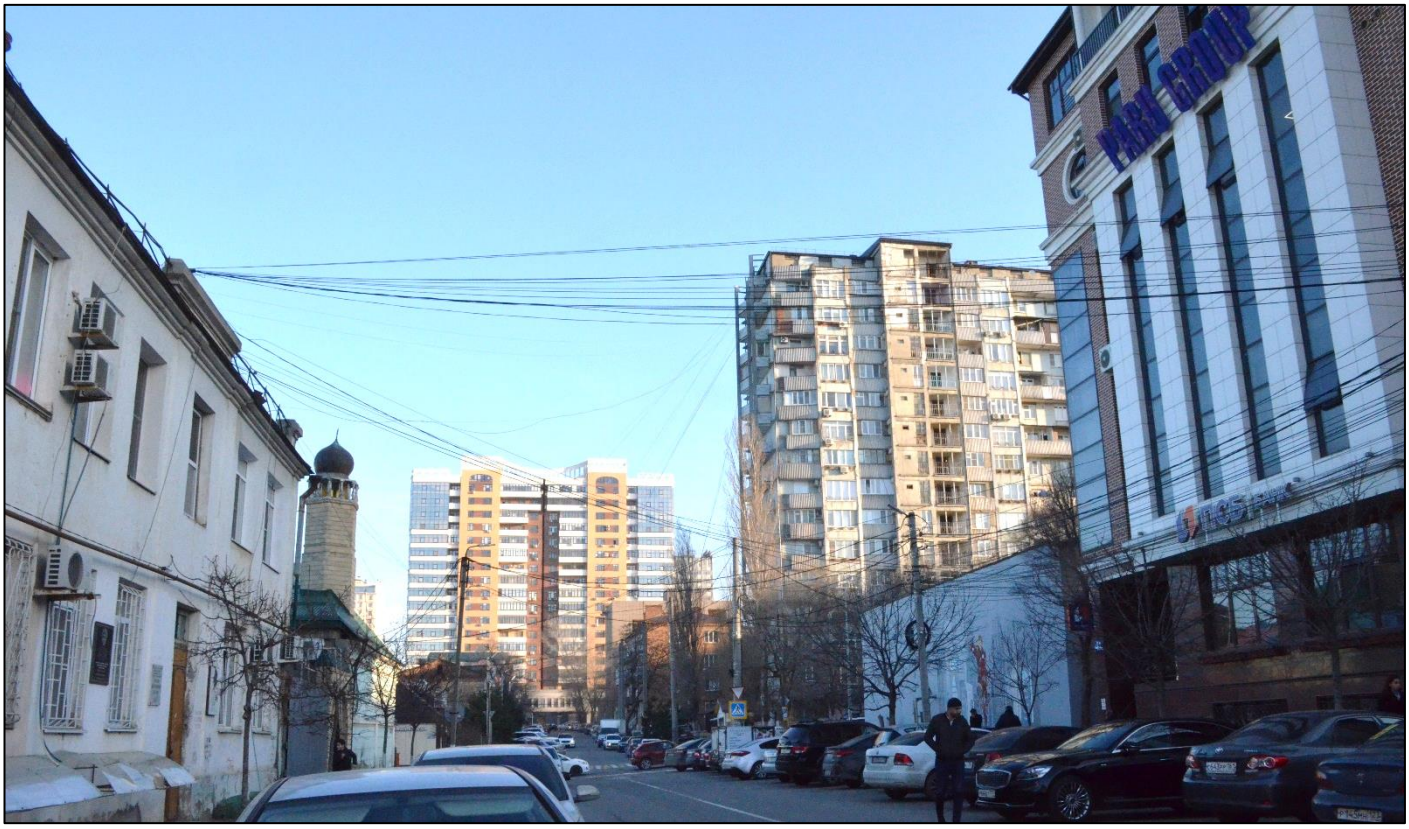
Фотофиксация окружения объекта исследования

Т.ф. 5. Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Манташева, д.33. «Иранская мечеть». Застройка по нечетной стороне ул. Манташева. Вид с юго-востока, с пересечения улиц Манташева и Леваневского. Фото Агафоновой И.С., февраль 2021 г.

Т.ф. 6. Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Манташева, д.33. «Иранская мечеть». Застройка по нечетной стороне ул. Манташева. Вид с северо-запада. Фото Агафоновой И.С., февраль 2021 г.

Т.ф. 7. Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Манташева, д.33. «Иранская мечеть». Застройка по нечетной стороне ул. Манташева, в глубине квартала Объекта исследования. Вид с юга.
Фото Агафоновой И.С., февраль 2021 г.

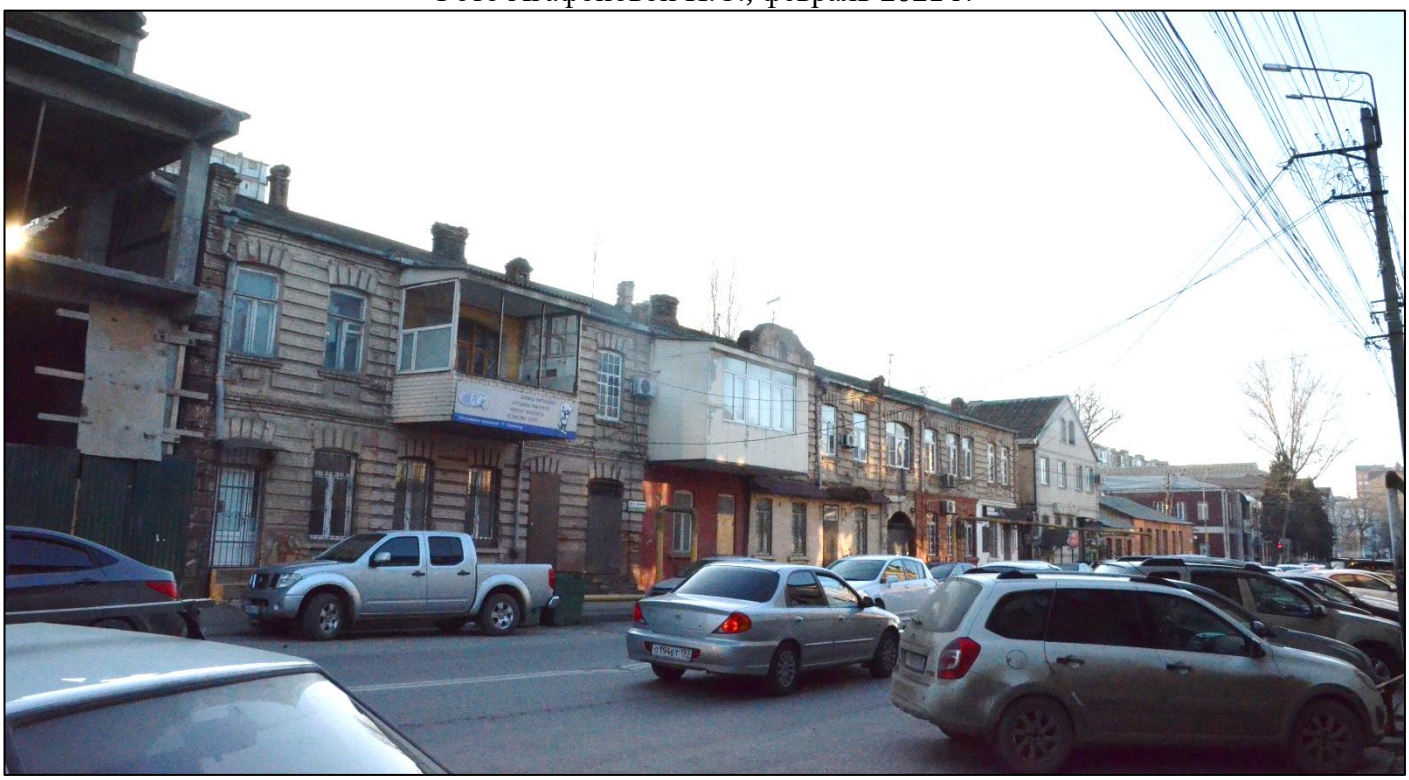
Т.ф. 8. Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Манташева, д.33. «Иранская мечеть». Застройка по нечетной стороне ул. Манташева, в глубине квартала Объекта исследования. Вид с юго-запада.
Фото Агафоновой И.С., февраль 2021 г.



Т.ф. 9. Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Манташева, д.33. «Иранская мечеть». Застройка по улице Манташева. Вид с северо-запада. Фото Агафоновой И.С., февраль 2021 г.

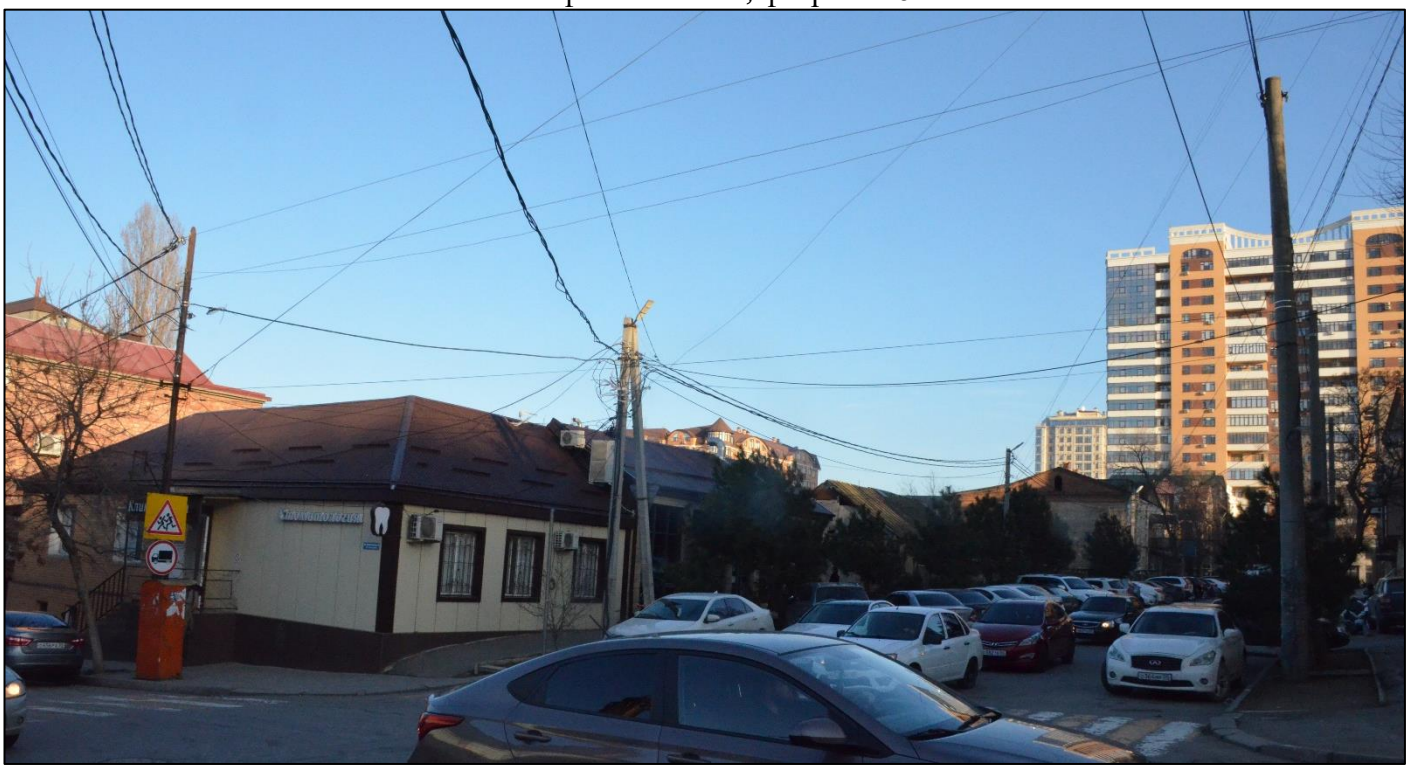
Т.ф. 10. Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Манташева, д.33. «Иранская мечеть». Застройка по четной стороне улицы Леваневского. Вид с юго-востока, с пересечения улиц Манташева и Леваневского. Фото Агафоновой И.С., февраль 2021 г.

Т.ф. 11. Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Манташева, д.33. «Иранская мечеть». Застройка на пересечении улиц Леваневского и Даниялова. Вид с северо-запада.
Фото Агафоновой И.С., февраль 2021 г.

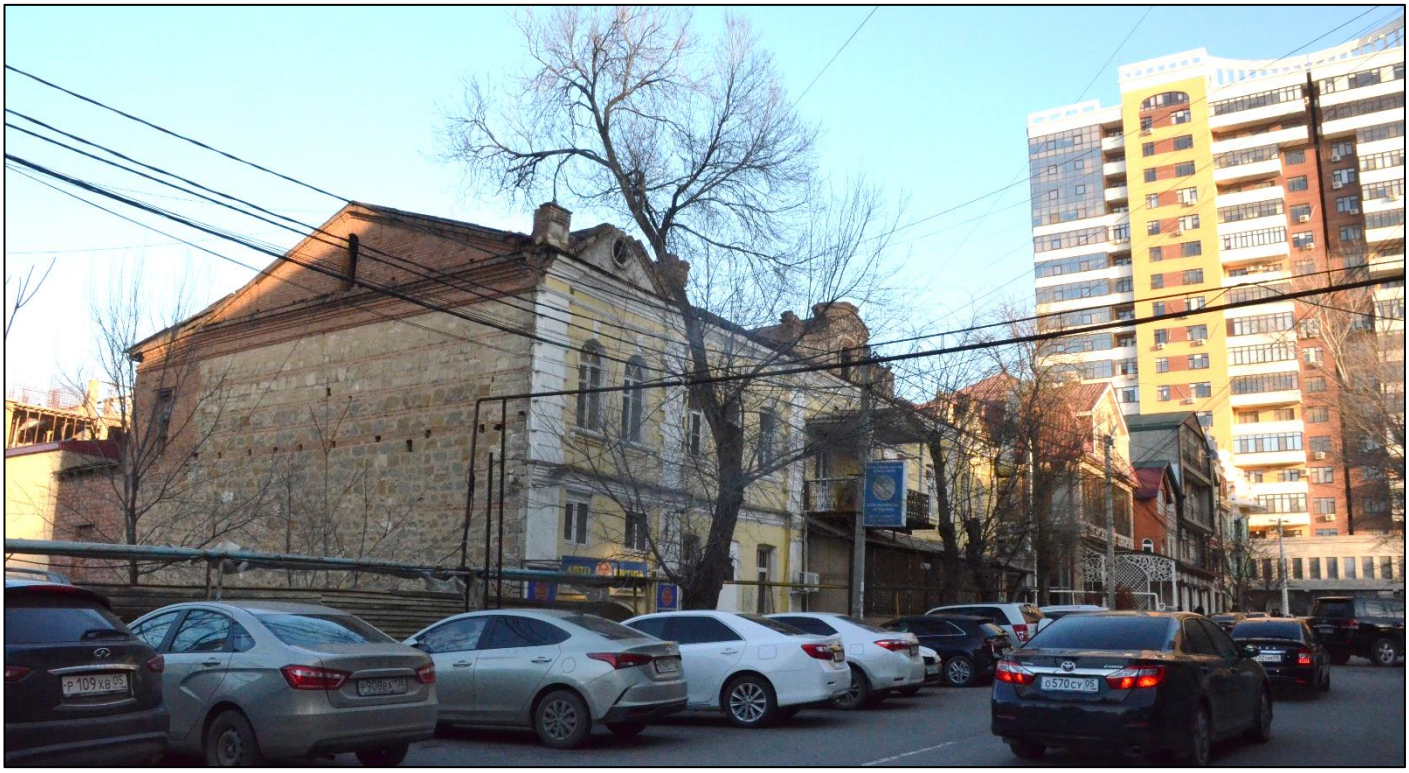


Т.ф. 12. Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Манташева, д.33. «Иранская мечеть». Застройка по улице Даниялова. Вид с северо-востока. Фото Агафоновой И.С., февраль 2021 г.

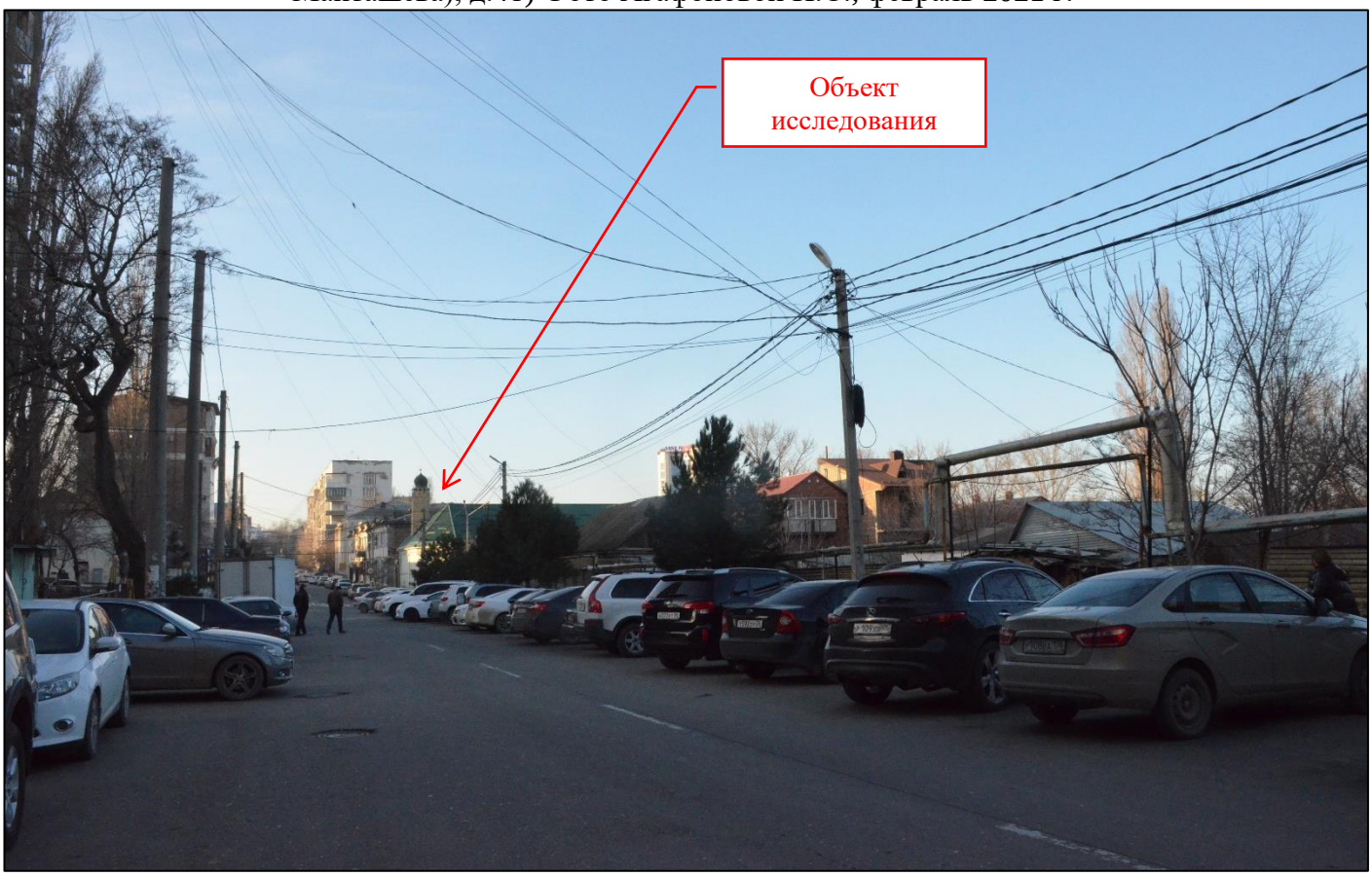
Т.ф. 13. Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Манташева, д.33. «Иранская мечеть». Застройка по нечетной стороне улицы Леваневского. Вид с юга, с пересечения улиц Манташева и Леваневского. Фото Агафоновой И.С., февраль 2021 г.



Т.ф. 14. Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Манташева, д.33. «Иранская мечеть». Застройка по нечетной стороне улицы Манташева. Вид с юго-запада, с пересечения улиц Манташева и Леваневского. Фото Агафоновой И.С., февраль 2021 г.

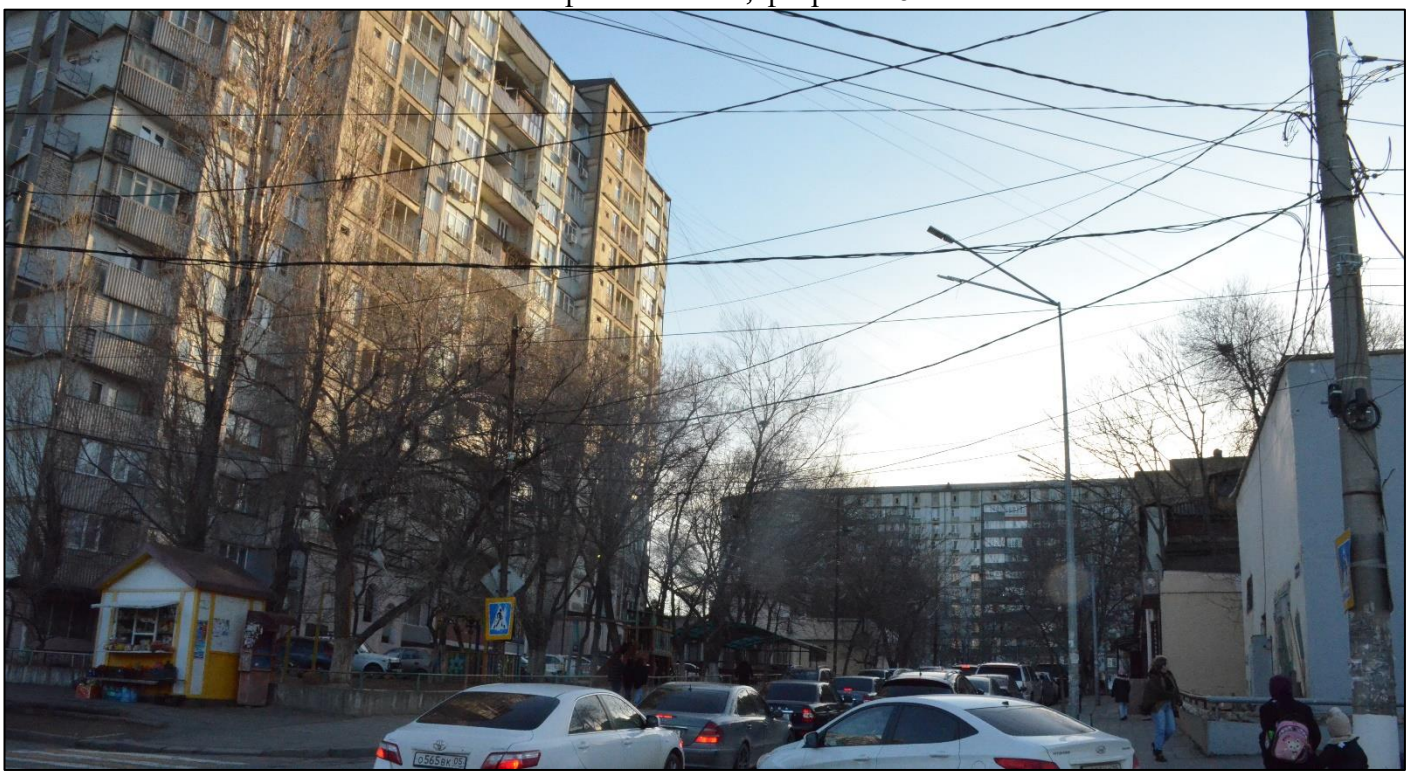


Т.ф. 15. Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Манташева, д.33. «Иранская мечеть». Застройка по нечетной стороне улицы Манташева. Вид с юго-запада. На переднем плане выявленный объект культурного наследия «Здание, где состоялся Шариатский суд» (г. Махачкала, Оскара (ныне ул. Манташева), д.41) Фото Агафоновой И.С., февраль 2021 г.



Т.ф. 16. Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Манташева, д.33. «Иранская мечеть». Общий вид Объекта исследования в контексте застройки по нечетной стороне улицы Манташева. Вид с юго-востока. Фото Агафоновой И.С., февраль 2021 г.

Т.ф. 17. Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Манташева, д.33. «Иранская мечеть». Застройка по четной стороне улицы Манташева. Вид с северо-запада, со стороны Объекта исследования. Фото Агафоновой И.С., февраль 2021 г.



Т.ф. 18. Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Манташева, д.33. «Иранская мечеть». Застройка по нечетной стороне улицы Леваневского. Вид с севера, со стороны Объекта исследования. Фото Агафоновой И.С., февраль 2021 г.

Т.ф. 19. Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Манташева, д.33. «Иранская мечеть». Застройка по четной стороне улицы Манташева. Вид с севера, со стороны Объекта исследования.
Фото Агафоновой И.С., февраль 2021 г.

Т.ф. 20. Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Манташева, д.33. «Иранская мечеть». Застройка по четной стороне улицы Манташева. Вид с северо-востока, со стороны Объекта исследования.
Фото Агафоновой И.С., февраль 2021 г.

Т.ф. 21. Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Манташева, д.33. «Иранская мечеть». Общий вид Объекта исследования с северо-востока, с улицы Леваневского. Фото Гаджиев Р.И., июль 2020 г.

Т.ф. 22. Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Манташева, д.33. «Иранская мечеть». Общий вид Объекта исследования с юга, с улицы Леваневского. Фото yandex maps, ноябрь 2019 г.

Далее см.:
лист 6.1 графической части: «Схема фотофиксации. Схема ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объектов культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения»;
лист 6.2 графической части: «Экспликация 6.1. Схема фотофиксации. Схема ландшафтно-визуального анализа композиционных связей объектов культурного наследия, окружающей застройки и ландшафтного окружения»;

Раздел III. Проект зон охраны (итоговая часть)

В ходе разработки проекта зон охраны объекта культурного наследия была обследована прилегающая территория к объекту культурного наследия регионального значения «Иранская мечеть» (Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Манташева, д.33).

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.

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

Положение о зонах охраны объектов культурного наследия предписывает сохранение объекта в его историческом окружении, поэтому при назначении состава зон охраны исследуемого объекта и их режимов основной задачей являлась идея сохранения доминирующей роли Объекта в его нынешнем градостроительном окружении, а так же сохранение планировочных, объемно-пространственных и архитектурно-художественных характеристик близлежащей градоформирующей застройки в границах исследования.

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

– в радиусе 100 метров сохранилась историческая застройка: объект культурного наследия регионального значения «Здание ср.школы № 1» (Республика Дагестан, г.Махачкала, ул. Даниялова д.30); проектом определены исторически ценные градоформирующие объекты историко-градостроительной среды: жилой дом по адресу ул. Манташева, 31; жилой дом с магазином по адресу ул. Леваневского, д. 6; магазин по адресу ул. Леваневского, д. 8; сохранены ценные элементы композиционной структуры, стилистики и декора объектов исторической застройки и застройки традиционного типа, частично искаженные современными пристройками и надстройками: жилой дом по адресу ул. Даниялова, 38.

– сохранены планировочные рубежи градостроительного окружения исследуемого объекта (исторические линии застройки (формирования) кварталов в основном совпадают с современными красными линиями кварталов);

– появились значимые трансформанты позднейшего периода укрупненного масштаба: офисное здание по ул. Манташева, 42; жилой многоквартирный дом по проспекту им. Расула Гамзатова, 39; торговые дома по ул. Леваневского 7, 9, 11.

Разрабатываемым проектом зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Иранская мечеть» предлагается установить зоны охраны в следующем составе:

– охранная зона объекта культурного наследия (ОЗ);

– зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (подзоны ЗРЗ-1, участки 1, 2, 3, 4; и ЗРЗ-2, участки 1, 2).

Зоны охраны установлены в соответствии с композиционно-пространственным восприятием объекта исследования, историко-культурными исследованиями, на основе анализа действующей градостроительной документации и перспектив развития исследуемой территории в целях исключения негативного влияния нового капитального строительства при восприятии объекта культурного наследия.

Охранная зона объекта культурного наследия (ОЗ) включает в себя территорию общего пользования – улицу Манташева от северной стороны улицы Максима Горького, до западного угла выявленного объекта культурного наследия «Здание, где состоялся Шариатский суд» (ул. Манташева, д.41) и улицу Леваневского от южного угла исторически ценного градоформирующего объекта по адресу ул. Леваневского, д. 8, до улицы Даниялова.

Зона включает в себя земельные участки, зарегистрированные в едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) под номерами 5:40:48:701, 5:40:48:709, 5:40:48:671 и 5:40:48:700.

Согласно Правилам землепользования и застройки города Махачкалы, утвержденным 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 г.), проектные границы охранной зоны объекта культурного наследия «Иранская мечеть» включают в себя территорию общего пользования, не регулируемую градостроительными регламентами в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Охранная зона объекта культурного наследия устанавливается с целью обеспечения визуального восприятия объекта культурного наследия с исторически сложившейся планировочной структуры дорог и улиц.

Подпункт «а» пункта 9 Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденному Постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 г. № 972, особый режим использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах охранной зоны устанавливаются с учетом следующего требования: запрещение строительства объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объекта культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды). Таким образом, Проектом предписывается запрет на строительство и реконструкцию объектов капитального строительства в границах охранной зоны объекта культурного наследия.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (подзона ЗРЗ-1) включает в себя пять участков:

Участок 1: включает застройку в одном квартале с объектом культурного наследия, с северо-запада и северо-востока от него. В зоне расположены одноэтажные хозяйственные постройки, два общественных здания в два этажа и исторически ценный градоформирующий объект жилой дом по адресу ул. Манташева, 31 в два этажа. Данная территория является непосредственно прилегающей территорией к Объекту исследования, застройка которой не должна превышать высоту памятника в целях сохранения его визуального восприятия.

Земельные участки, зарегистрированные в ЕГРН в границах ЗРЗ-1 участок1: 5:40:48:717, 5:40:48:4200, 5:40:48:630, 5:40:48:604, 5:40:48:603, 5:40:48:617.

Участок 2: включает в себя застройку на противоположной от Объекта исследования стороне улицы Манташева, с юго-запада от него. В зоне расположены объекты капитального строительства в 1-2 этажа, отнесенные Проектом к зданиям исторической застройки и застройки традиционного типа, искаженным современными пристройками и надстройками, а также к зданиям современной застройки, не адаптированным к характеру исторической градостроительной среды. Исторически ценные градоформирующие объекты в границе участка представлены жилым домом с магазином по адресу ул. Леваневского, д. 6 и магазином по адресу ул. Леваневского, д. 8. Указанная территория исторически застраивалась 1-2-этажными зданиями, составлявшими красные линии четной стороны улицы Манташева и Леваневского – непосредственную историко-градостроительную среду памятника.

Земельные участки, зарегистрированные в ЕГРН в границах ЗРЗ-1 участок2: 5:40:48:632, 5:40:48:651, 5:40:48:3731.

Участок 3: включает в себя незастроенную территорию через пересечение улиц Леваневского и Манташева от Объекта исследования – дворовую территорию жилого многоквартирного дома по адресу проспект Расула Гамзатова, 39, построенного по типовому проекту второй половины XX века. Согласно историческим картографическим материалам, до появления вышеуказанного здания данный участок квартала имел линии застройки вдоль улиц. В случае возвращения застройки на данной территории, необходимо соблюдение следующих высотных параметров: не выше высоты основного объема Объекта исследования (не выше двух этажей) с целью преемственности окружения Объекта на момент его возведения. Жилой дом не включен в предлагаемую зону регулирования застройки и хозяйственной деятельности по причине сложившейся градостроительной ситуации.

Подзона ЗРЗ-1 участок 3 охватывает территорию общего пользования (земельные участки для зданий не выделены).

Участок 4: включает в себя застройку на противоположной от Объекта исследования стороне улицы Леваневского, с востока и юго-востока от него. В зоне расположены объекты капитального строительства в 1-2 этажа, отнесенные Проектом к зданиям исторической застройки и застройки традиционного типа, искаженным современными пристройками и надстройками, а также к зданиям современной застройки, адаптированным и не адаптированным к характеру исторической градостроительной среды. Исторически ценные градоформирующие объекты в границе участка отсутствуют. Указанная территория исторически застраивалась 1-2-этажными зданиями, составлявшими историко-градостроительную среду памятника и способствовавшими выгодному восприятию мечети с улицы Манташева.

Земельные участки, зарегистрированные в ЕГРН в границах ЗРЗ-1 участок4: 5:40:48:13, 5:40:48:66, 5:40:48:281, 5:40:48:262, 5:40:48:33, 5:40:48:20, 5:40:48:8, 5:40:48:48, 5:40:48:7, 5:40:48:718, 5:40:48:3723, 5:40:48:607.

Согласно Правилам землепользования и застройки города Махачкалы, утвержденным 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 г.) (далее - Правила землепользования и застройки города Махачкалы), проектные границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (подзоны ЗРЗ-1, участки 1, 2, 3, 4, 5) объекта культурного наследия «Иранская мечеть» включают в себя территориальную зону: Ж5Б «Зона смешанной застройки (жилая и

общественно-деловая): жилая многоквартирная (4-7 этажей)». Этажность застройки для данной зоны регламентирована следующим образом: до 3 этажей для индивидуальных жилых домов, до 7 этажей для многоквартирных жилых домов и иных, предусмотренных регламентом, видов разрешенного использования, до 1 этажа для некапитальных строений, сооружений.

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

Проектом предлагается понизить предельную разрешенную высотность, установленную правилами землепользования и застройки, в пределах подзоны ЗРЗ-1 и установить ее не выше основного объема Объекта исследования по следующим параметрам: не более 2 этажей с высотой от существующей отметки земли до конька скатной крыши – не более 12 метров; до парапета плоской крыши – не более 9 метров.

Параметры установлены на основании проведенного ландшафтно-визуального анализа территории и сложившейся историко-градостроительной среды: в границах территории подзоны ЗРЗ-1, предлагаемой Проектом, располагаются жилые дома высотой 7-12 метров в 1-2 этажа, аналогичные высоте объекта исследования и являющиеся его историческим окружением, воспринимающимся с ним по улицам Манташева и Леваневского.

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (подзона ЗРЗ-2) включает в себя два участка:

Участок 1: включает жилую застройку в 2-3 этажа с севера от Объекта исследования, в одном квартале с ним. В связи с подъемом рельефа исследуемой территории к югу, трехэтажные здания не просматриваются с улиц Манташева и Леваневского, в связи с чем не создают негативный фон для восприятия Объекта исследования. В зоне расположены следующие земельные участки, зарегистрированные в ЕГРН под номерами: 5:40:48:9, 5:40:48:614, 5:40:48:581, 5:40:48:3793.

Согласно Правилам землепользования и застройки города Махачкалы, проектные границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (подзоны ЗРЗ-3, участок 1) объекта культурного наследия «Иранская мечеть» включают в себя территориальную зону: Ж5Б «Зона смешанной застройки (жилая и общественно-деловая): жилая многоквартирная (4-7 этажей)». Этажность застройки для данной зоны регламентирована следующим образом: до 3 этажей для индивидуальных жилых домов, до 7 этажей для многоквартирных жилых домов и

иных, предусмотренных регламентом, видов разрешенного использования, до 1 этажа для некапитальных строений, сооружений.

Проектом предлагается установить предельную разрешенную высотность высотность для всех типов застройки в пределах подзоны ЗРЗ-3 - не выше сложившейся в зоне застройки со следующим параметрам: не более 3 этажей с высотой от существующей отметки земли до конька скатной крыши или парапета плоской крыши – не более 14 метров.

Участок 2: включает в себя торговые здания в один-три этажа по адресам ул. Леваневского, д. 5, 7, 9, 11, ул. Даниялова, д. 34 и охватывает следующие земельные участки, зарегистрированные в ЕГРН под номерами 5:40:48:48; 5:40:48:718; 5:40:48:3723; 5:40:48:607.

Согласно Правилам землепользования и застройки города Махачкалы, проектные границы зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (подзоны ЗРЗ-3, участок 2) объекта культурного наследия «Иранская мечеть» включают в себя территориальную зону: Ж5Б «Зона смешанной застройки (жилая и общественно-деловая): жилая многоквартирная (4-7 этажей)». Этажность застройки для данной зоны регламентирована следующим образом: до 3 этажей для индивидуальных жилых домов, до 7 этажей для многоквартирных жилых домов и иных, предусмотренных регламентом, видов разрешенного использования, до 1 этажа для некапитальных строений, сооружений.

Проектом предлагается установить предельную разрешенную высотность для всех типов застройки в пределах подзоны ЗРЗ-3 - не выше сложившейся в зоне застройки со следующим параметрам: не более 14 метров; до парапета плоской крыши – не более 11 метров. Устанавливаемая предельная высотность не превысит высоту Объекта исследования за счет понижения рельефа.

Настоящим Проектом предлагается установить индивидуальные режимы использования земель и требований к градостроительным регламентам для всех вышеперечисленных зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Иранская мечеть».

Далее см.:
лист 7.1 графической части: «Основной чертеж (карта, схема) границ зон охраны объекта культурного наследия "Иранская мечеть"»

лист 7.2 графической части: «Экспликация к листу 7.1»

лист 8.1 графической части: «Основной чертеж (карта, схема) границ зон охраны объектов культурного наследия «Иранская мечеть» и «Здание ср. школы №1»

лист 8.2 графической части: «Экспликация к листу 8.1»

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

1.1 Описание границ охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ)

Описание характерных (поворотных) точек границ охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ) «Иранская мечеть» (Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Манташева, д.33)	
№№ точек	**Описание прохождения границы**
1-2	на северо-восток, по северо-западной границе земельного участка, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) под номером 5:40:48:671, вдоль четной стороны улицы Леваневского
2-5	на северо-запад, по юго-западной границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:701, вдоль четной стороны улицы Манташева
5-6	на северо-восток, по северо-западной границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:701, через улицу Манташева
6-7	на юго-восток, вдоль юго-западной границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание ср.школы № 1», утвержденной Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14 ноября 2017 г. №122
7-10	на юго-восток, по северо-восточной границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:701, вдоль нечетной стороны улицы Манташева
10-11	на юго-восток, вдоль юго-западной границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Иранская мечеть», утвержденной Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14 ноября 2017 г. №124 (далее - граница территории объекта культурного наследия «Иранская мечеть»)
11-12	на восток, вдоль южной границы территории объекта культурного наследия «Иранская мечеть»
12-13	на северо-восток, вдоль юго-восточной границы территории объекта культурного наследия «Иранская мечеть»
13-15	на северо-восток, по северо-западной границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:700, вдоль четной стороны улицы Леваневского
15-16	на юго-восток, по северо-восточной границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:700, через улицу Леваневского
16-19	на юго-запад, по юго-восточной границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:700, вдоль нечетной стороны улицы Леваневского
19-21	на юго-восток, по северо-восточной границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:709, вдоль нечетной стороны улицы Манташева, до южного угла земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:13
21-22	на юго-запад, от южного угла земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:13, перпендикулярно через улицу Манташева
22-25	на северо-запад, по юго-западной границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:709, вдоль четной стороны улицы Манташева
25-26	на юго-запад, по юго-восточной границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:700, вдоль нечетной стороны улицы Леваневского, до западного угла земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:724
26-1	на северо-запад, от западного угла земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:724, до южного угла здания по адресу ул. Леваневского, д. 8

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) «Иранская мечеть» (Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Манташева, д.33)		
Система координат: МСК-05		
№ точки	**Координаты, м**	
	X	Y
1	217977,94	350645,35
2	218030,15	350681,01
3	218047,97	350657,13
4	218057,04	350645,28
5	218120,45	350561,69
6	218137,67	350574,92
7	218103,97	350619,18
8	218101,54	350623,36
9	218084,70	350645,43
10	218059,52	350677,85
11	218050,64	350690,01
12	218050,48	350695,83
13	218069,04	350709,37
14	218106,08	350735,66
15	218117,69	350743,90
16	218105,38	350759,45
17	218080,47	350740,47
18	218051,83	350718,87
19	218037,18	350707,81
20	218019,58	350731,19
21	217984,91	350777,77
22	217967,46	350764,74
23	217984,19	350742,34
24	218007,30	350711,06
25	218019,49	350694,74
26	217968,75	350655,68
1	217977,94	350645,35

Площадь охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ): 8134,22 м^2.

Координаты определены картометрическим методом с погрешностью 0,1 м.

1.3 Особый 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 8 декабря 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.

В границах охранной зоны объекта культурного наследия (ОЗ) «Иранская мечеть» устанавливается следующий режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам (далее – Режим):

1) запрещение строительства объектов капитального строительства, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) историко-градостроительной среды объекта культурного наследия «Иранская мечеть» **(восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной среды): сохранение градостроительных (планировочных, типологических, масштабных) характеристик историко-градостроительной среды:** исторических линий застройки, исторически сложившейся планировочной структуры дорог и улиц, озелененных территорий;

2) **ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия** «Иранская мечеть», **в том числе**:

а) **ограничение на размещение рекламы, вывесок:** запрещается размещение на зданиях и территории охранной зоны рекламных щитов, баннеров, вывесок, препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия;

б) **ограничение на размещение временных построек и объектов:** запрещается размещение автостоянок, кроме временных автопарковок;

3) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия «Иранская мечеть» **в его историко-градостроительной 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 «Иранская мечеть» **в его историческом и ландшафтном окружении;**

5) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия «Иранская мечеть» **в его историческом и ландшафтном окружении:**

Запрещается:

а) строительство (прокладка) инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопроводов, электрокабелей, линий телефонной связи и др.) наземным, надземным и совмещенным способами;

б) ремонт, реконструкция существующих инженерных коммуникаций без последующей рекультивации нарушенных земель;

в) строительство эстакад и надземных пешеходных переходов;

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

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

2.1 Описание границ зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (подзоны ЗРЗ-1, участки 1, 2, 3, 4; ЗРЗ-2, участки 1, 2)

Описание характерных (поворотных) точек границ зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (подзоны ЗРЗ-1, участки 1, 2, 3, 4; ЗРЗ-2, участки 1, 2) объекта культурного наследия регионального значения «Иранская мечеть» (Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Манташева, д.33)	
№№ точек	**Описание прохождения границы**
подзона ЗРЗ-1, участок 1	
7-28	на северо-восток, вдоль юго-восточной границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Здание ср.школы № 1», утвержденной Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14 ноября 2017 г. №122 (далее - границы территории объекта культурного наследия «Здание ср.школы № 1»)
28-29	на юго-восток, вдоль юго-западной границы территории объекта культурного наследия «Здание ср.школы № 1»
29-30	на северо-восток, вдоль юго-восточной границы территории объекта культурного наследия «Здание ср.школы № 1»
30-31	на юго-восток, вдоль северо-восточной границы земельного участка, зарегистрированного в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) под номером 5:40:48:630
31-32	на юго-восток, от восточного угла земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:630, до западного угла земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:9
32-33	на юго-восток, по юго-западной границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:9
33-34	на юго-восток, от южного угла земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:9, до юго-западного угла земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:614
34-36	на юго-восток, по юго-западной границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:614
36-37	на юго-восток, от южной границы земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:614, до западного угла земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:3793
37-38	на юго-запад, от западного угла земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:3793, перпендикулярно северо-восточному фасаду пристроя здания по ул. Манташева, д. 38
38-39	на юго-восток, вдоль северо-восточного фасада пристроя здания по ул. Манташева, д. 38
39-40	на северо-восток, от северо-восточного фасада пристроя здания по ул. Манташева, д. 38, перпендикулярно юго-западной границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:3793
40-41	на юго-восток, по юго-западной границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:3793
41-42	на северо-восток, от южного угла земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:3793, до восточного угла земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:581

42-43	на северо-восток, от восточного угла земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:581, до юго-западного угла земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:620
43-44	на северо-восток, по юго-восточной границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:620
44-45	на юго-восток, по юго-западной границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:620
45-50	на северо-восток, по юго-восточным границам земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:620
50-14	на юго-восток, по юго-западной границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:620
14-13	на юго-запад, по северо-западной границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:700, вдоль четной стороны улицы Леваневского
13-51	на северо-запад, вдоль северо-восточной границы территории объекта культурного наследия регионального значения «Иранская мечеть», утвержденной Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан (Дагнаследие) от 14 ноября 2017 г. №124 (далее - граница территории объекта культурного наследия «Иранская мечеть»)
51-10	на юго-запад, вдоль северо-западной границы территории объекта культурного наследия «Иранская мечеть»
10-7	на северо-запад, по северо-восточной границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:701, вдоль нечетной стороны улицы Манташева
подзона ЗРЗ-1, участок 2	
52-53	на северо-восток, от западного угла здания по адресу ул. Леваневского, д. 8, вдоль его северо-западного фасада, перпендикулярно дворовой пристройке здания по адресу ул. Леваневского, д. 6
53-54	на северо-запад, вдоль юго-западного фасада дворовой пристройки здания по адресу ул. Леваневского, д. 6
54-55	на северо-восток, вдоль северо-западного фасада дворовой пристройки здания по адресу ул. Леваневского, д. 6
55-56	на север, от северного угла дворовой пристройки здания по адресу ул. Леваневского, д. 6, до западного угла земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:632
56-57	на северо-запад, от западного угла земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:632, до южного угла земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:570
57-3	на северо-восток, по юго-восточной границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:570
3-2	на юго-восток, по юго-западной границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:701, вдоль четной стороны улицы Манташева
2-1	на северо-восток, по северо-западной границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:671, вдоль четной стороны улицы Леваневского
1-52	на северо-запад, вдоль юго-западного фасада здания по адресу ул. Леваневского, д. 8
подзона ЗРЗ-1, участок 3	
58-59	на юго-запад, вдоль северо-западного фасада здания по адресу пр-т Расула Гамзатова, д. 39
59-26	на северо-запад, по юго-западной границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:724
26-25	на северо-восток, по юго-восточной границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:700, вдоль нечетной стороны улицы Леваневского

25-24	на юго-восток, по юго-западной границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:709, вдоль четной стороны улицы Манташева
24-58	на юго-запад, перпендикулярно юго-западной границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:709, до северного угла здания по адресу пр-т Расула Гамзатова, д. 39
подзона ЗРЗ-1, участок 4	
60-61	на юго-восток, от южного угла здания по адресу ул. Леваневского, д.11, до северо-западного угла земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:20
61-63	на юго-восток, по юго-западным границам земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:20
63-65	на юго-восток, от южного угла земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:20, до северного угла земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:66
65-66	на юго-восток, по северо-восточной границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:66
66-67	на юго-восток, от восточного угла земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:66, до южного угла земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:713
67-68	на юго-запад, от южного угла земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:713, до восточного угла земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:13
68-21	на юго-восток, по юго-восточной границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:13
21-19	на северо-запад, по северо-восточной границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:709, вдоль нечетной стороны улицы Манташева
19-18	на северо-восток, по юго-восточной границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:700, вдоль нечетной стороны улицы Леваневского, до западного угла здания по адресу ул. Леваневского, д.11
18-60	на юго-восток, по юго-западному фасаду здания по адресу ул. Леваневского, д.11
подзона ЗРЗ-2, участок 1	
69-70	на северо-восток, от северного угла жилого дома в три этажа, до южного угла земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:734
70-71	на северо-восток, по юго-восточной границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:734
71-72	на юго-восток, по юго-западной границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:645
72-73	на юго-восток, от южного угла земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:645, до юго-западного угла земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:620
73-43	на юго-восток, по юго-западной границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:620
43-42	на юго-запад, от юго-западного угла земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:620, до восточного угла земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:581
42-41	на юго-запад, от восточного угла земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:581, до южного угла земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:3793
41-40	на северо-запад, по юго-западной границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:3793
40-39	на юго-восток, перпендикулярно юго-западной границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:3793, до северо-восточного фасада пристроя здания по ул. Манташева, д. 38
39-38	на северо-запад, вдоль северо-восточного фасада пристроя здания по ул. Манташева, д. 38

38-37	на северо-восток, перпендикулярно северо-восточному фасаду пристроя здания по ул. Манташева, д. 38, до западного угла земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:3793
37-36	на северо-запад, от западного угла земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:3793, до южной границы земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:614
36-34	на северо-запад, по юго-западной границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:614
34-33	на северо-запад, от юго-западного угла земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:614, до южного угла земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:9
33-32	на северо-запад, по юго-западной границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:9
32-69	на северо-восток, по северо-западной границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:9
подзона ЗРЗ-2, участок 2	
74-75	на юго-восток, от восточного угла земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:607, до северного угла земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:3715
75-76	на юго-восток, по северо-восточной границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:3715
76-77	на юго-запад, по юго-восточной границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:3715
77-78	на северо-запад, по земельному участку, зарегистрированному в ЕГРН под номером 5:40:48:3715, вдоль юго-западного фасада здания по адресу ул. Даниялова, д. 38
78-79	на северо-запад, перпендикулярно северо-западной границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:3715, перпендикулярно юго-восточному фасаду здания по адресу ул. Даниялова, д. 36
79-80	на юго-запад, вдоль юго-восточного фасада здания по адресу ул. Даниялова, д. 36
80-81	на северо-запад, вдоль юго-западного фасада здания по адресу ул. Даниялова, д. 36
81-83	на юго-запад, от западного угла здания по адресу ул. Даниялова, д. 36, до южного угла земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:718
83-84	на юго-запад, от южного угла земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:718, до восточного угла земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:8
84-85	на юго-запад, по юго-восточной границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:8
85-63	на юго-запад, по юго-восточной границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:20
63-61	на северо-запад, по юго-западным границам земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:20
61-60	на северо-запад, от северо-западного угла земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:20, до южного угла здания по адресу ул. Леваневского, д.11
60-18	на северо-запад, по юго-западному фасаду здания по адресу ул. Леваневского, д.11
18-16	на северо-восток, по юго-восточной границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:700, вдоль нечетной стороны улицы Леваневского
16-74	на юго-восток, по северо-восточной границе земельного участка, зарегистрированного в ЕГРН под номером 5:40:48:607

2.2 Таблица координат характерных (поворотных) точек границ зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (подзоны ЗРЗ-1, участки 1, 2, 3, 4; ЗРЗ-2, участки 1, 2)

Описание характерных (поворотных) точек границ зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (подзоны ЗРЗ-1, участки 1, 2, 3, 4; ЗРЗ-2, участки 1, 2) объекта культурного наследия регионального значения «Иранская мечеть» (Республика Дагестан, г.Махачкала, ул.Манташева, д.33)		
Система координат: МСК-05		
№ точки	**Координаты, м**	
	X	Y
ЗРЗ-1, участок 1		
27	218107,95	350622,21
28	218126,49	350635,77
29	218115,79	350649,68
30	218121,34	350653,80
31	218118,29	350657,90
32	218115,23	350663,50
33	218108,20	350671,20
34	218104,09	350672,80
35	218103,44	350672,28
36	218100,46	350675,68
37	218093,25	350683,99
38	218088,16	350680,16
39	218085,04	350684,30
40	218090,26	350688,10
41	218089,55	350689,07
42	218100,63	350697,31
43	218105,22	350699,24
44	218108,09	350701,33
45	218097,53	350715,00
46	218103,66	350719,31
47	218105,29	350717,00
48	218111,92	350721,65
49	218110,29	350723,96
50	218112,96	350725,85
14	218106,08	350735,66
13	218069,04	350709,37
51	218080,71	350693,33
10	218059,52	350677,85
9	218084,70	350645,43
8	218101,54	350623,36
7	218103,97	350619,18
27	218107,95	350622,21
ЗРЗ-1, участок 2		
52	217989,50	350629,82
53	218005,93	350641,13
54	218007,50	350639,00

55	218026,15	350652,83
56	218034,55	350653,77
57	218037,67	350649,21
3	218047,97	350657,13
2	218030,15	350681,01
1	217977,94	350645,35
52	217989,50	350629,82
ЗРЗ-1, участок 3		
58	218003,63	350708,30
59	217955,98	350673,15
26	217968,75	350655,68
25	218019,49	350694,74
24	218007,30	350711,06
58	218003,63	350708,30
ЗРЗ-1, участок 4		
60	218043,84	350729,46
61	218039,67	350735,45
62	218036,17	350735,58
63	218032,16	350740,80
64	218025,83	350752,64
65	218017,68	350766,25
66	218011,68	350774,25
67	218000,73	350788,91
68	217995,52	350785,65
21	217984,91	350777,77
20	218019,58	350731,19
19	218037,18	350707,81
18	218051,83	350718,87
60	218043,84	350729,46
ЗРЗ-2, участок 1		
69	218123,10	350670,45
70	218123,39	350672,07
71	218125,12	350673,38
72	218119,20	350681,29
73	218114,45	350688,78
43	218105,22	350699,24
42	218100,63	350697,31
41	218089,55	350689,07
40	218090,26	350688,10
39	218085,04	350684,30
38	218088,16	350680,16
37	218093,25	350683,99
36	218100,46	350675,68
35	218103,44	350672,28
34	218104,09	350672,80
33	218108,20	350671,20
32	218115,23	350663,50
69	218123,10	350670,45

ЗРЗ-2, участок 2		
74	218088,70	350782,56
75	218078,14	350794,57
76	218052,26	350828,86
77	218041,77	350820,94
78	218067,78	350786,75
79	218069,06	350785,04
80	218064,08	350781,36
81	218071,59	350771,38
82	218062,48	350763,95
83	218055,17	350758,60
84	218048,64	350753,33
85	218040,71	350747,28
63	218032,16	350740,80
62	218036,17	350735,58
61	218039,67	350735,45
60	218043,84	350729,46
18	218051,83	350718,87
17	218080,47	350740,47
16	218105,38	350759,45
74	218088,70	350782,56

Площадь зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (подзона ЗРЗ-1, участок 1): 3227,09 м^2.

Площадь зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (подзона ЗРЗ-1, участок 2): 1436,93 м^2.

Площадь зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (подзона ЗРЗ-1, участок 3): 1341,22 м^2.

Площадь зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (подзона ЗРЗ-1, участок 4): 1595,19 м^2.

Площадь зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (подзона ЗРЗ-2, участок 1): 639,60 м^2.

Площадь зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности (подзона ЗРЗ-2, участок 2): 2856,18 м^2.

Координаты определены картометрическим методом с погрешностью 0,1 м.

2.3 Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (подзоны ЗРЗ-1, участки 1, 2, 3, 4; ЗРЗ-2, участки 1, 2)

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 8 декабря 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 «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.

В границах зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности (подзоны ЗРЗ-1, участки 1, 2, 3, 4; ЗРЗ-2, участки 1, 2) устанавливается следующий режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам (далее – Режим):

1) ограничение строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства и их частей, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия «Иранская мечеть» **в его исторической среде, в том числе касающееся:**

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

- в границах подзоны ЗРЗ-1 - не более 2 этажей (с высотой от существующей отметки земли до конька скатной крыши – не более 12 метров; до парапета плоской крыши – не более 9 метров);
- в границах подзоны ЗРЗ-2- не более 3 этажей (с высотой от существующей отметки земли до конька скатной крыши – не более 14 метров; до парапета плоской крыши – не более 11 метров);

б) **ограничение использования строительных** и отделочных **материалов:** запрещается использование ненатуральных отделочных материалов (сайдинг, пластик, за исключением имитирующих натуральные: керамогранит, штукатурка), запрещается фрагментарная отделка фасадов зданий, формирующих территории общего пользования (улицы, проезды);

в) **применения цветовых решений:** запрещается применение нетрадиционных ярких и блестящих цветовых решений фасадов и кровельных покрытий зданий;

г) сохранение (восстановление) ценных элементов композиционной структуры, стилистики и декора главного уличного фасада дома № 38 по улице Даниялова;

д) **ограничение капитального ремонта и реконструкции** исторически ценных градоформирующих объектов, расположенных по адресам: ул. Манташева, 31; ул. Леваневского, д. 6; д.8, **и их частей:**

– сохранение сложившихся **размеров** по высоте и в плане, **пропорций и параметров**;

– **использование строительных материалов,** аналогичных существующим;

– применение их исторической системы отделки, цветового решения и системы покраски фасадов и кровли;

– сохранение общего исторического облика фасадов, форм и размеров архитектурных деталей;

2) обеспечение визуального восприятия объекта культурного наследия «Иранская мечеть**» в его историко-градостроительной среде;**

3) ограничение хозяйственной деятельности, необходимое для обеспечения сохранности объекта культурного наследия «Иранская мечеть» **в его историко-градостроительной среде: ограничение на размещение рекламы, вывесок:** запрещается размещение на зданиях и территориях зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности рекламных щитов, баннеров, вывесок, препятствующих визуальному восприятию объекта культурного наследия;

4) сохранение качества окружающей среды, необходимого для обеспечения сохранности объекта культурного наследия «Иранская мечеть» **в его историко-градостроительной и природной среде**;

5) соблюдение требований в области охраны окружающей среды, необходимых для обеспечения сохранности объекта культурного наследия «Иранская мечеть» **в его историческом и ландшафтном окружении**;

6) иные требования, необходимые для обеспечения сохранности объекта культурного наследия «Иранская мечеть» **в его историко-градостроительной среде**:

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

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

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

Запрещается:

г) установка оборудования (кондиционеров) по главным фасадам зданий, сориентированным на красные линии улиц;

д) строительство (прокладка) инженерных коммуникаций (теплотрасс, газопроводов, электрокабелей, линий телефонной связи и др.) наземным, надземным и совмещенным способами;

е) ремонт, реконструкция существующих инженерных коммуникаций без последующей рекультивации нарушенных земель;

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