



ПРОЕКТ

ГРАНИЦ ТЕРИТОРИИ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ « ДОМ
ЭЛЬДАРОВЫХ», КОНЕЦ XIX в.

АДРЕС: РЕСПУБЛИКА ДАГЕСТАН, БУЙНАКСКИЙ РАЙОН, с. ХАЛИМБЕКАУЛ

Исполнитель:

ООО «Геоинкор»

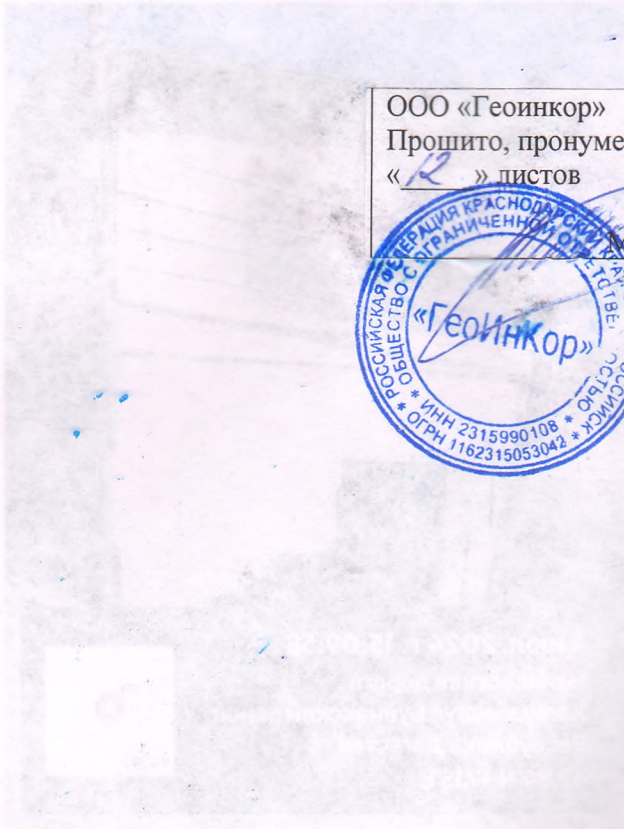
Генеральный директор М.М. Канкулова



2024г.

Новороссийск

2024 г.



ООО «Геоинкор»
 Прозито, пронумеровано
 « 2 » листов
 М.М.Канкулова





ПРОЕКТ

ГРАНИЦ ТЕРИТОРИИ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ « ДОМ
ЭЛЬДАРОВЫХ», КОНЕЦ XIX в.

АДРЕС: РЕСПУБЛИКА ДАГЕСТАН, БУЙНАКСКИЙ РАЙОН, с. ХАЛИМБЕКАУЛ

Исполнитель:

ООО «Геоинкор»

Генеральный директор М.М.Канкулова

« _ » _____ 2024г.

Новороссийск

2024 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ВВЕДЕНИЕ		
РАЗДЕЛ 1	Информационные сведения об объекте культурного наследия	
РАЗДЕЛ 2	Схема местоположения объекта в структуре населенного пункта	
РАЗДЕЛ 3	Анализ историко-культурного потенциала территории	
РАЗДЕЛ 4	Историческая справка	
РАЗДЕЛ 5	Натурная фотофиксация видовых раскрытий объекта и элементов, фиксирующих границы исторической территории владения, а также элементов градостроительного окружения, оказывающих влияние на формирование границ территории памятника (фотоиллюстрации)	
РАЗДЕЛ 6	Описание границ территории и защитной зоны объекта культурного наследия (в случаях предусмотренных ст. 34.1 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 25.06.2002г. № 73-ФЗ) (текстовое описание границ территории объекта культурного наследия, карта-схема границ территории объекта культурного наследия)	
РАЗДЕЛ 7	Режим использования территории объекта культурного наследия	
РАЗДЕЛ 8	Материалы фотофиксации полевого обследования объекта культурного наследия	

ВВЕДЕНИЕ

Научно-исследовательские и библиографические работы по исследованию объекта культурного наследия «Дом Эльдаровых», конец XIX в. обусловлены необходимостью формирования описательных материалов границ территории и защитных зон объекта культурного наследия с целью их установления и внесения в государственный кадастр недвижимости, работы проводятся в рамках государственного контракта № 01/ЭА от 08.04.2024г. и в соответствии со следующими нормативно-правовыми актами:

1. Федеральным законом от 25.06.2002г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».
2. Федеральным законом от 13.07.2015г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации объектов недвижимости».
3. Федеральным законом от 18.06.2001г. № 78-ФЗ «О землеустройстве».
4. Постановлением Правительства Российской Федерации от 31.12.2016г. № 1532 «Об утверждении правил предоставления документов, направляемых или предоставляемых в соответствии с ч. 1, 3- 13, 15 ст. 32. ФЗ «О государственной регистрации объектов недвижимости».
5. Приказом министерства культуры Российской Федерации от 04.06.2015г. № 1745 №Об утверждении требований к составлению проектов границ территорий объектов культурного наследия».
6. Федеральным законом от 04.05.2011г. № 99-ФЗ « О лицензировании отдельных видов деятельности».
7. Законом Республики Дагестан от 03.02.2009г. № 7 « Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ, расположенных на территории Республики Дагестан».
8. Постановлением Правительства РД от 18.11.2016г. № 342 « Вопросы Агентства по охране культурного наследия РД».
9. Приказ Росреестра от 01.08.2014г. № П/369 «О реализации информационного взаимодействия при ведении государственного кадастра недвижимости в электронном виде».
10. ГОСТ Р 57371-2016 «Национальный стандарт РФ. Глобальная навигационная спутниковая система. Методы и технологии выполнения геодезических работ. Оценка точности определения местоположения. Основные положения».

Цель научно-исследовательских (библиографических) работ:

Выполнение работ по разработке проектов границ территорий объектов культурного наследия, необходимых для определения и утверждения границ территорий объектов культурного наследия и границ защитных зон объектов культурного наследия (устанавливаемых в случаях предусмотренных ст. 34.1 № 73-ФЗ от 25.06.2002г. и подготовке документов, необходимых для внесения в единый государственный реестр недвижимости, сведений об утвержденных границах территорий объектов культурного наследия, ограничениях, связанных с установлением границ территорий объектов культурного наследия.

РАЗДЕЛ 1 «ИНФОРМАЦИОННЫЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ»

Объект культурного наследия регионального значения «Дом Эльдаровых», конец XIX в. принят на государственную охрану Постановлением Правительства Республики Дагестан от 29.03.2000г. № 45 как памятник архитектуры и градостроительства. Адрес объекта в соответствии с казанным выше постановлением: РФ, Республика Дагестан, Буйнакский район, с. Халимбекаул, в юго-западной части села.

«Дом Ильдаровых», конец XIX – начало XX вв.- является памятником градостроительства и архитектуры, объектом культурного наследия регионального значения. Данный объект был зарегистрирован в реестре приказом Министерства культуры РФ с привоением ему регистраионного номера в АИС ЕГРКОН 051711121880005.

РАЗДЕЛ 2 «СХЕМА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА В СТРУКТУРЕ НАСЕЛЕННОГО ПУНКТА»



Рис 1. Вид на объект культурного наследия в структуре населенного пункта



Рис 2. Вид на объект культурного наследия в структуре населенного пункта

РАЗДЕЛ 3 «АНАЛИЗ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО ПОТЕНЦИАЛА ТЕРРИТОРИИ»

Буйнакский район расположен в центральной части Дагестана. Граничит на севере с Кизилюртовским, на северо-востоке — с Кумторкалинским, на востоке — с Карабудахкентским, на юге — с Левашинским, на юго-западе — с Унцукульским, на западе — с Гумбетовским и Казбековским районами республики. В центральной части района находится город республиканского значения Буйнакск, не входящий в район. Площадь территории района — 1842,09 км².

Климат района — умеренно континентальный с заметным проявлением высотной поясности в распределении климатических элементов. Самым низким местом района является уровень Чиркейского водохранилища, созданного в 1975 году, а самой высокой точкой — гора Салатау (2713 м) на одноимённом хребте.

Речную сеть района составляют река Шура-озень с притоками Атлан-озень, Буглен-озень, Бураган-озень, Апке-озень, а также небольшой отрезок реки Сулак с притоками Аксу и верхнее течение реки Параул-озень. Животный мир района разнообразен: в лесах можно встретить копытных и пушных зверей: куницу, кабана, зайца, волка, лису. В июне 1994 года в бассейне реки Аксу для охраны и воспроизводства редких и исчезающих видов фауны был создан Мелиштинский заказник. Территория района расположена на историко-географической области Кумыкия. До XVIII вв. территория современного района входила в кумыкское феодальное государство — Тарковское шамхальство, со столицей в Тарки. В XVIII веке часть территории нынешнего района вошло в состав новообразованного в результате отсоединения от Тарковского шамхальства в виде удела (бийлика) кумыкское ханство Мехтулинское (Дженгутаевское) со столицей в Нижнем Дженгутае, другая в составе Бамматулинского владения (Верхнее Казанище, Нижнее Казанище, Буглен, Муслим-аул, Темир-Хан-Шура и Халимбекаул) со столицей в Нижнее Казанище

В 1860 году после упразднения Тарковского шамхальства и Мехтулинского (Дженгутаевского) ханства, территория современного района вошла в состав новообразованного Темир-Хан-Шурина округа в составе так же новообразованной Дагестанской области с центром в Темир-Хан Шура.

Постановлением Президиума ЦИК ДАССР от 6.01.1923 г. путём переименования Темир-Хан-Шурина округа был образован Буйнакский район.

1 сентября 1934 года Президиум ВЦИК постановил «Перечислить Ахкентский, Кулецминский, Урминский и Ухлинский сельсоветы из Буйнакского района в состав Левашинского района»^[6].

Указом Президиума ВС РСФСР от 25.06.1952 г. район вошёл в состав Буйнакского округа, районный центр перенесён в с. Нижнее Казанище. В 1953 году округ был упразднён и район вернулся в прямое подчинение Дагестанской АССР. В том же году районный центр был перенесён из Нижних Казанищ в Буйнакск. Указом Президиума ВС РСФСР от 1.02.1963 г. район ликвидирован, территория передана в состав укрупнённого Ленинского сельского района. Указом от 12.01.1965 г. район восстановлен в прежних границах. Численность населения в 2021, по данным переписи, составляет 84 132 чел.

По данным дореволюционного этнографа Н. И. Воронова Халимбекаул отселок Кафыр-Кумуха. Первое упоминание о Халимбекауле относится к 1725, когда селение серьёзно пострадало вследствие карательной экспедиции Г. С. Кропотова против подданных шамхала Тарковского. Согласно преданию, начала XX в. коренные халимбекаульцы «выходцы из посёлка „Батыр-Шура“ (правильно Бату-Шура), находящегося на земле эрпелинской». В XVIII — начале XIX вв. селение входило в состав Бамматулинского удела (бийлика) Тарковского шамхальства. С 1820 года — непосредственно в составе Тарковского Шамхальства. 14 августа 1823 года у Халимбекаула

произошла одна из переломных битв первого этапа Кавказской войны. В 1832 году в село Халимбекаул переселили жителей селения Темир-Хан-Шура, освобождаемого от коренного населения для постройки на его месте военного укрепления царских войск. Ныне большинство кумыкского населения в Халимбекауле составляют потомки именно темирханшуринов. С 1860-х гг. селение входило в Темир-Хан-Шуриновское наибство Темир-Хан-Шуриновского округа.

РАЗДЕЛ 4 «ИСТОРИЧЕСКАЯ СПРАВКА»

Халимбекаул – село в Буйнакском районе Республики Дагестан Российской Федерации.

Впервые под своим названием в русских документах Халимбекаул упоминается в 1725 году и на момент разорения войсками генерал-майора Г.С. Кропотова состоял из 60 дворов. Для сравнения: в 1832 году, то есть до переселения в селение темирханшуринов, в Халимбекауле было только 11 дворов. Говоря о происхождении местных первопоселенцев, отметим, что в конце XIX века во время поземельной тяжбы Апашевых с обществом селения Халимбекаул на утверждение Данияла и Бексултана Апашевых о том, что «вся юридическая жизнь халимбекаульского общества тяготела внутрь владения Шамхала», поверенные халимбекаульцев возражали, что их предки «выходцы из посёлка Батыр-Шура (правильно Бату-Шура), находящегося на земле эрпелинской» (ЦГА РД Ф. 90. Оп. 2. Д. 31). В XVII – первой половине XIX веков Халимбекаул входил в состав Бамматулинского бийлика (удела) Тарковского шамхальства. В самом Халимбекауле также имелись князья. Один из них, известный как Шура-Гебек, участвовал во второй половине XVIII века в усобицах в Мехтулинском ханстве, где пытался захватить власть в Какашуриновском уделе, но, потерпев неудачу, удалился в Кайтаг. Там он поступил на службу к местному правителю, а его потомки в начале XX века были беками в азербайджанском селении Ерси (ныне относится к Табасаранскому району).

После того как бамматулинский бий Гирей-бек принял активное участие в начальном этапе Кавказской войны и был свергнут А.П. Ермоловым с престола, его потомки осели в Халимбекауле. Последним князем из этого рода был полковник Гамзат-бек Хасбулатов, завещавший своё имущество на просвещение детей-мусульман Дагестанской области. В 1832 году главнокомандующий русскими войсками на Кавказе, решив начать строительство укрепления на месте села Темир-Хан-Шура, переселил часть населения в составе 145 хозяйств в Халимбекаул. По данным Е.И. Козубского, личная дружина шамхала Абумуслим-Хана состояла в основном из халимбекаульцев. Его выбор был не случаен, ведь исстари халимбекаульцев за вспыльчивый и задиристый нрав называли «каратубеклер» (черные винтовки), так как чуть что и они хватались за ружья.

К 1865 г. население Халимбекаула составило уже 215 семей. Сельсовет был образован декретом ВЦИК от 20.01.2021 г. в составе Темир-ханшуриновского участка Темирханшуриновского округа, переименованного 10.07.2022 г. в Буйнакский. Первая светская школа в селении была открыта в 1928 году. Колхоз был организован в 1929 году. В 2010 году население с. Халимбекаул составило 5108 человек, из них 415 проживало в селении Такалай, административно относящемся к МО «сельсовет Халимбек-аульский».

В селе Халимбекаул, в юго-западной части села, находится памятник градостроительства, архитектуры и объект культурного наследия «Дом Эльдаровых», конец XIX в. других исторических данных, где упоминался бы данный объект обнаружить не удалось. Местные жители, старожилы и работники сферы культуры так же не смогли дать дополнительных пояснений по объекту.

РАЗДЕЛ 5 «НАТУРНАЯ ФОТОФИКСАЦИЯ ВИДОВЫХ РАСКРЫТИЙ ОБЪЕКТА И ЭЛЕМЕНТОВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ОКРУЖЕНИЯ, ОКАЗЫВАЮЩИХ ВЛИЯНИЕ НА ФОРМИРОВАНИЕ ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ ПАМЯТНИКА (ФОТОИЛЛЮСТРАЦИИ)»



Фото 1. Вид на объект культурного наследия «Дом Эльдаровых», конец XIX в.



Фото 2. Вид на объект культурного наследия «Дом Эльдаровых», конец XIX в. с торцевой стороны.



Фото 3. Вид на объект культурного наследия «Дом Эльдаровых», конец XIX в.



Фото 4. Вид на объект культурного наследия «Дом Эльдаровых», конец XIX в.

**РАЗДЕЛ 6. «ОПИСАНИЕ ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ И ЗАЩИТНОЙ ЗОНЫ ОБЪЕКТА
КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ (В СЛУЧАЯХ ПРЕДУСМОТРЕННЫХ СТ. 34.1
ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА «ОБ ОБЪЕКТАХ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
(ПАМЯТНИКАХ ИСТОРИИ И КУЛЬТУРЫ) НАРОДОВ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ»
ОТ 25.06.2002Г. № 73-ФЗ) (ТЕКСТОВОЕ ОПИСАНИЕ ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ
ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ, КАРТА-СХЕМА ГРАНИЦ ТЕРРИТОРИИ
ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ)»**

На территорию села Халимбакаул не разработан генеральный план а также не разрабатывался проект землепользования и застройки (данные материалы отсутствуют на официальных сайтах администрации Буйнакского района).

При установлении границ территории объекта культурного наследия «Дом Эльдаровых», конец XIX в. принимались во внимание следующие критерии: сохранность комплекса застройки исторической территории, в структуре которой расположены объекты культурного наследия; историко-культурная ценность комплекса застройки, в структуре которой расположен объект; наличие ансамблевых качеств комплекса застройки;

Разработка проекта границ территории объекта культурного наследия осуществлялась на основе принципов: приоритетная ориентация на сохранение и учет территории объекта в целях формирования единого земельного участка в границах исторической территории объекта; учет особенностей сложившейся структуры землепользования, современной градостроительной ситуации и перспектив градостроительного развития территории.

Также приняты во внимание существующие антропогенные и природные границы. По результатам проведенной работы по сбору и анализу исходных данных, обоснованию предпосылок установления границ территории объекта культурного наследия «Дом Эльдаровых», конец XIX в. разработаны проектные предложения по установлению границы территорий объекта культурного наследия.

Границы территории объекта культурного наследия проходят:

Северная граница от поворотной точки 1, до поворотной точки 2 проходит в северо-северо-восточном направлении на расстоянии 10,87 м.

Восточная граница от поворотной точки 2 до поворотной точки 3 на расстоянии 4,36 м., проходит в южном направлении.

Южная граница от поворотной точки 3 до поворотной точки 4 на расстоянии 10,87 м., проходит в юго-западном направлении.

Западная граница от поворотной точки 4 до поворотной точки 1, расположенной на расстоянии 4,36 м., проходит в северном направлении. Западная граница замыкает контур.

Координаты характерных (поворотных) точек границ объекта культурного наследия «Дом Эльдаровых», конец XIX в.

Обозначения характерных (поворотных) точек	Координаты характерных (поворотных) точек в местной системе координат (МСК-05)	
	X	Y

1	2	3
1	202617.11	320880.39
2	202621.91	320890.15
3	202618.00	320892.08
4	202613.20	320882.32
1	202617.11	320880.39

Защитная зона объекта культурного наследия «Дом Эльдаровых», конец XIX в.

В соответствии с ч. 3 ст. 34.1 №73-ФЗ защитная зона для памятника, расположенного в границах населенного пункта устанавливается на расстоянии 100 метров по периметру внешних границ объекта.

РАЗДЕЛ 7 «РЕЖИМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ

Требования к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия регулируются ст. 5.1 № 73-ФЗ от 25.06.2002г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

В границах территории объекта культурного наследия:

1. Запрещается строительство объектов капитального строительства, и увеличение объемно-пространственных характеристик, существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства;
2. Запрещается проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;
3. Не допускается распространение наружной рекламы на объектах культурного наследия, включенных в реестр, а также на их территориях;
4. Запрещается проектирование и проведение земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, не связанных с целями сохранения объектов культурного наследия;
5. 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.

РАЗДЕЛ 8 «МАТЕРИАЛЫ ФОТОФИКСАЦИИ ПОЛЕВОГО ОБСЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ»

На представленных ниже фотографиях объекта культурного наследия «Дом Эльдаровых», конец XIX в. заметно что объект на протяжении продолжительного времени подвергался негативному антропогенному воздействию (производилась реконструкция и переустройство объекта, снос части объекта также был выполнен владельцем объекта. Собственники объекта не уведомлены должным образом о статусе объекта.



Фото 1

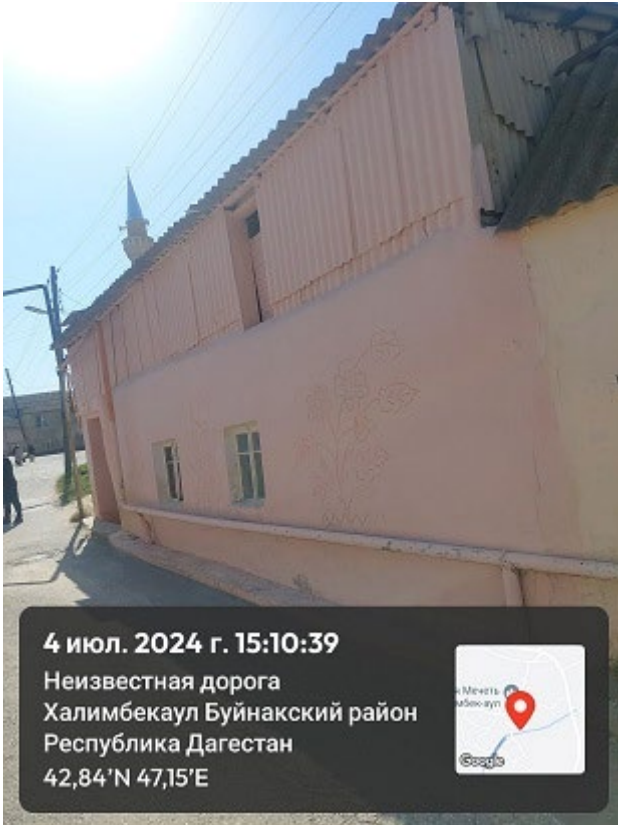


Фото 2



Фото 3



Фото 4