



РЕСПУБЛИКÆ ЦÆГÆТ ИРЫСТОН-АЛАНИЙЫ ХИЦÆУÆД
У Ы Н А Ф Ф Æ
ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ СЕВЕРНАЯ ОСЕТИЯ-АЛАНИЯ
ПО С Т А Н О В Л Е Н И Е

от 21 октября 2025 г. № 403

г. Владикавказ

Об утверждении зоны охраны объекта культурного наследия федерального значения «Остатки стен Владикавказской крепости, 1858 г.», расположенного по адресам: Республика Северная Осетия-Алания, г. Владикавказ, ул. Г. Баева, 9; ул. Яшина, 13 / ул. Титова, 2, и требований к градостроительным регламентам в границах территории данной зоны

В соответствии с Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», постановлением Правительства Российской Федерации от 12 сентября 2015 года № 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», Законом Республики Северная Осетия-Алания от 24 августа 2005 года № 53-РЗ «О сохранении, использовании и государственной охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народа Республики Северная Осетия-Алания» Правительство Республики Северная Осетия-Алания **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить прилагаемую зону охраны объекта культурного наследия федерального значения «Остатки стен Владикавказской крепости, 1858 г.», расположенного по адресам: Республика Северная Осетия-Алания, г. Владикавказ, ул. Г. Баева, 9; ул. Яшина, 13 / ул. Титова, 2, и требования к градостроительным регламентам в границах территории данной зоны.

2. Рекомендовать администрации местного самоуправления муниципального образования г. Владикавказ Республики Северная Осетия-Алания при осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной

деятельности на территории города обеспечивать соблюдение режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах зоны охраны объекта культурного наследия федерального значения, утвержденных настоящим постановлением.

3. Комитету по охране и использованию объектов культурного наследия Республики Северная Осетия-Алания обеспечить контроль соблюдения режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах территории зоны охраны объекта культурного наследия федерального значения «Остатки стен Владикавказской крепости, 1858 г.», расположенного по адресам: Республика Северная Осетия-Алания, г. Владикавказ, ул. Г. Баева, 9; ул. Яшина, 13 / ул. Титова, 2, утвержденной настоящим постановлением.

Председатель Правительства
Республики Северная Осетия-Алания



Б. Джанаев

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением Правительства
Республики Северная Осетия-Алания
от 21 октября 2025 г. № 403

**Зона охраны объекта культурного наследия федерального значения
«Остатки стен Владикавказской крепости, 1858 г.», расположенного
по адресам: Республика Северная Осетия-Алания, г. Владикавказ,
ул. Г. Баева, 9; ул. Яшина, 13 / ул. Титова, 2, и требования к
градостроительным регламентам в границах данных зон**

Зона охраны объекта культурного наследия устанавливаются для обеспечения сохранности объекта культурного наследия и их исторической среды путем регулирования градостроительной, хозяйственной и иной деятельности на территории, в границах которой данная деятельность оказывает прямое или косвенное негативное воздействие на сохранность объекта культурного наследия.

I. Состав зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Остатки стен Владикавказской крепости, 1858 г.», расположенного по адресам: Республика Северная Осетия-Алания, г. Владикавказ, ул. Г. Баева, 9; ул. Яшина, 13 / ул. Титова, 2

Для объекта культурного наследия (далее – Объект) определен следующий состав зон охраны:

охранная зона объекта культурного наследия (далее – ОЗ);

зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (далее - ЗРЗ-1);

зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (далее - ЗРЗ-2).

ОЗ объекта культурного наследия – территория, которая устанавливается на территории общего пользования в канале улиц Титова, Яшина и проезда Набережный на основании ландшафтно-визуального анализа исходя из бассейна видимости Объекта, его видовых панорамных раскрытий, определяющих качество его восприятия, а также на основании историко-градостроительных исследований в целях сохранения планировочной структуры в окружении Объекта.

Несмотря на то что в соответствии с пунктом 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий общего пользования, разработчики на основании данных ландшафтно-визуального анализа считают необходимым

установление ОЗ в границах территории общего пользования в целях сохранения бассейна видимости Объекта и связанных с ним элементов градостроительного окружения, а также возможности сохранения качества среды в окружении Объекта, выраженного в установлении требований к благоустройству территории, исключении прокладки инженерных сетей наземным и надземным способами, ограничении в использовании наружной рекламы на данной территории. Неустановление на территории общего пользования вышеописанных ограничений приведет к ухудшению восприятия Объекта в его среде.

ЗРЗ-1 – территория, которая назначается на основании исследования взаимосвязи Объекта и его градостроительного окружения на прилегающих территориях, в том числе определяющих его визуальное окружение. Зона устанавливается на участок, где расположена автозаправочная станция, визуально взаимодействующая с Объектом. Предельно допустимая высота строительства и реконструкции здесь ограничивается на уровне существующей высоты автозаправки. Также для данной зоны устанавливается ограничение на использование цветового решения для строящихся и реконструируемых объектов капитального строительства в целях адаптации к характеристикам исторической среды.

ЗРЗ-2 – территория, которая назначается на основании исследования взаимосвязи Объекта и его градостроительного окружения на прилегающих территориях, в том числе определяющих его визуальное окружение. Зона устанавливается на незастроенный участок в ближайшем окружении Объекта в квартале. Предельно допустимая высота строительства и реконструкции здесь ограничивается на уровне высоты двухэтажной застройки с учетом скатных крыш, имеющей масштабные параметры исторической среды Объекта. Также для данной зоны устанавливается ограничение на использование на использование типа крыши, материалов отделки фасадов, цветового решения для строящихся и реконструируемых объектов капитального строительства в целях адаптации к характеристикам исторической среды.

В границы ОЗ вошел выявленный объект культурного наследия «Участок стены Владикавказской крепости», расположенный по адресу: РСО-Алания, г. Владикавказ, ул. Титова, 2 / Набережный проезд, в 90 м юго-восточнее выезда с ул. Титова на Набережный проезд.

II. Описание местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Остатки стен Владикавказской крепости, 1858 г.», расположенного по адресам: Республика Северная Осетия-Алания, г. Владикавказ, ул. Г. Баева, 9; ул. Яшина, 13 / ул. Титова, 2

1. Описание границ ОЗ объекта культурного наследия:

Сведения об объекте					
№ п/п	Характеристики объекта			Описание характеристик	
1	2			3	
1	Местоположение объекта			Республика Северная Осетия-Алания, г. Владикавказ	
2	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (Р +/- Дельта Р)			14588 м ² +/- - м ²	
3	Иные характеристики объекта				
Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат <u>МСК-15</u>					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
1	60828.24	339705.12	аналитический	0,1 м	-
2	60843.26	339759.87	аналитический	0,1 м	-
3	60838.99	339768.62	аналитический	0,1 м	-
4	60838.76	339770.01	аналитический	0,1 м	-
5	60857.56	339822.24	аналитический	0,1 м	-
6	60867.39	339844.81	аналитический	0,1 м	-
7	60896.38	339934.54	аналитический	0,1 м	-
8	60903.42	339957.28	аналитический	0,1 м	-
9	60850.72	339971.77	аналитический	0,1 м	-
10	60836.31	339926.66	аналитический	0,1 м	-
11	60817.55	339932.13	аналитический	0,1 м	-
12	60800.04	339937.82	аналитический	0,1 м	-
13	60791.82	339917.79	аналитический	0,1 м	-
14	60830.93	339905.13	аналитический	0,1 м	-
15	60839.58	339901.74	аналитический	0,1 м	-
16	60825.05	339857.94	аналитический	0,1 м	-
17	60823.41	339853.17	аналитический	0,1 м	-
18	60845.44	339845.94	аналитический	0,1 м	-
19	60839.54	339827.17	аналитический	0,1 м	-
20	60812.28	339836.34	аналитический	0,1 м	-
21	60803.19	339810.81	аналитический	0,1 м	-

22	60795.56	339813.50	аналитический	0,1 м	-
23	60791.96	339804.24	аналитический	0,1 м	-
24	60758.22	339813.06	аналитический	0,1 м	-
25	60745.81	339789.41	аналитический	0,1 м	-
26	60815.40	339718.85	аналитический	0,1 м	-
1	60828.24	339705.12	аналитический	0,1 м	-

Описание границ объекта			
Прохождение границы		Описание прохождения границы	
от точки	до точки	Протяженность, м	Дирекционный угол
1	2	3	4
1	2	56.77	74° 40' 3"
2	3	9.74	115° 58' 42"
3	4	1.41	99° 23' 44"
4	5	55.51	70° 12' 14"
5	6	24.62	66° 27' 55"
6	7	94.30	72° 5' 43"
7	8	23.81	72° 48' 20"
8	9	54.65	164° 37' 37"
9	10	47.36	252° 17' 4"
10	11	19.54	163° 44' 40"
11	12	18.41	161° 59' 53"
12	13	21.65	247° 41' 15"
13	14	41.11	342° 3' 47"
14	15	9.29	338° 35' 58"
15	16	46.15	251° 38' 51"
16	17	5.04	251° 1' 34"
17	18	23.18	341° 50' 18"
18	19	19.68	252° 33' 34"
19	20	28.76	161° 23' 36"
20	21	27.10	250° 24' 10"
21	22	8.10	160° 33' 54"
22	23	9.94	248° 44' 47"
23	24	34.87	165° 21' 4"
24	25	26.71	242° 18' 47"
25	26	99.10	314° 36' 15"
26	1	18.80	313° 5' 31"

2. Описание границ ЗРЗ-1:

Сведения об объекте					
№ п/п	Характеристики объекта			Описание характеристик	
1	2			3	
1	Местоположение объекта			Республика Северная Осетия-Алания, г. Владикавказ	
2	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (Р +/- Дельта Р)			549 м ² +/- - м ²	
3	Иные характеристики объекта				
Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат <u>МСК-15</u>					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	Х	У			
1	2	3	4	5	6
19	60839.54	339827.17	аналитический	0,1 м	-
18	60845.44	339845.94	аналитический	0,1 м	-
17	60823.41	339853.17	аналитический	0,1 м	-
27	60822.95	339851.85	аналитический	0,1 м	-
28	60818.34	339853.35	аналитический	0,1 м	-
20	60812.28	339836.34	аналитический	0,1 м	-
19	60839.54	339827.17	аналитический	0,1 м	-

Описание границ объекта			
Прохождение границы		Описание прохождения границы	
от точки	до точки	Протяженность, м	Дирекционный угол
1	2	3	4
19	18	19.68	72° 33' 34"
18	17	23.18	161° 50' 18"
17	27	1.40	250° 55' 11"
27	28	4.85	161° 58' 6"
28	20	18.05	250° 24' 10"
20	19	28.76	341° 23' 36"

3. Описание границ ЗРЗ-2:

Сведения об объекте					
№ п/п	Характеристики объекта			Описание характеристик	
1	2			3	
1	Местоположение объекта			Республика Северная Осетия-Алания, г. Владикавказ	
2	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (Р +/- Дельта Р)			4143 м ² +/- - м ²	
3	Иные характеристики объекта				
Сведения о местоположении границ объекта					
1. Система координат <u>МСК-15</u>					
2. Сведения о характерных точках границ объекта					
Обозначение характерных точек границ	Координаты, м		Метод определения координат характерной точки	Средняя квадратическая погрешность положения характерной точки (Mt), м	Описание обозначения точки на местности (при наличии)
	X	Y			
1	2	3	4	5	6
23	60791.96	339804.24	аналитический	0,1 м	-
22	60795.56	339813.50	аналитический	0,1 м	-
29	60814.22	339862.08	аналитический	0,1 м	-
14	60830.93	339905.13	аналитический	0,1 м	-
13	60791.82	339917.79	аналитический	0,1 м	-
30	60781.52	339886.46	аналитический	0,1 м	-
31	60770.25	339852.20	аналитический	0,1 м	-
32	60771.01	339851.95	аналитический	0,1 м	-
24	60758.22	339813.06	аналитический	0,1 м	-
23	60791.96	339804.24	аналитический	0,1 м	-

Описание границ объекта			
Прохождение границы		Описание прохождения границы	
от точки	до точки	Протяженность, м	Дирекционный угол
1	2	3	4
23	22	9.94	68° 44' 47"
22	29	52.04	68° 59' 10"
29	14	46.18	68° 47' 10"
14	13	41.11	162° 3' 47"
13	30	32.98	251° 48' 5"
30	31	36.07	251° 47' 28"
31	32	0.80	341° 47' 29"
32	24	40.94	251° 47' 43"
24	23	34.87	345° 21' 4"

III. Ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей, требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия федерального значения «Остатки стен Владикавказской крепости, 1858 г.», расположенного по адресам: Республика Северная Осетия-Алания, г. Владикавказ, ул. Г. Баева, 9; ул. Яшина, 13 / ул. Титова, 2

1. Ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей, требования к градостроительным регламентам в границах ОЗ объекта культурного наследия:

В границах ОЗ объекта культурного наследия запрещается:

1) строительство, за исключением линейных объектов и применения специальных мер, направленных на сохранение и (или) восстановление (регенерацию) историко-градостроительной и (или) природной среды объектов культурного наследия (восстановление, воссоздание, восполнение частично или полностью утраченных элементов и (или) характеристик историко-градостроительной и (или) природной среды);

2) использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и историческую застройку;

3) размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия;

4) строительство линейных объектов наземным и надземным способом, за исключением сетей общественного транспорта, а также случаев, когда отсутствует техническая возможность их строительства подземным способом, или если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объект культурного наследия и его историко-градостроительную и (или) природную среду, или необходимо для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения;

5) размещение рекламы, не соответствующей следующим требованиям, за исключением праздничного и событийного оформления:

размер информационного поля по короткой стороне не более 1,2 метра и по длинной стороне не более 1,7 метра;

высота конструкции не более 2,5 метра;

6) размещение некапитальных строений, сооружений и объектов, включая киоски, навесы, павильоны, за исключением остановок общественного транспорта каркасного типа со светопрозрачным заполнением;

7) размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны;

8) проведение работ в области благоустройства, предусматривающих следующие работы:

применение современных, не имитирующих натуральные материалы в покрытии пешеходных дорожек, площадок, бордюров, лестниц, подпорных стен;

вырубка ценных пород деревьев, за исключением санитарных рубок;
установка сплошных ограждений (кроме временных ограждающих конструкций) из бетона, металлопрофиля, шифера;

установка малых архитектурных форм, окрашенных в яркие тона;
организация стоков ливневых, талых и загрязнённых вод в сторону территории объекта культурного наследия;

9) размещение отходов производства и потребления, устройство складов и захоронений ядохимикатов.

2. Ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей, требования к градостроительным регламентам в границах ЗРЗ-1.

В границах ЗРЗ-1 запрещается:

1) использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и историческую застройку;

2) строительство, реконструкция объектов капитального строительства, не соответствующих следующим требованиям, за исключением случаев, если такие строительство, реконструкция необходимы для обеспечения функционирования объекта культурного наследия:

максимальная высота объектов капитального строительства от существующего уровня земли до верхней отметки здания 6 метров;

цветовое решение фасадов – цвета натурального дерева, оттенки охристого, неяркие (пастельные) оттенки, кровельного покрытия – оттенки серого, охристого, зеленого;

3) строительство линейных объектов наземным и надземным способом, за исключением случаев, когда отсутствует техническая возможность их строительства подземным способом, или если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объект культурного наследия и его историко-градостроительную и (или) природную среду, или необходимо для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения;

4) размещение на крышах и фасадах зданий, а также ограждениях, обращённых к улицам, рекламы, не соответствующей следующим требованиям:

размер информационного поля по короткой стороне не более 1,2 метра и по длинной стороне не более 1,7 метра;

5) размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны.

3. Ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей, требования к градостроительным регламентам в границах ЗРЗ-2.

В границах ЗРЗ-2 запрещается:

1) использование строительных технологий, оказывающих негативное воздействие на объекты культурного наследия и историческую застройку;

2) размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объектов культурного наследия, выявленных объектов культурного наследия;

3) строительство, реконструкция объектов капитального строительства, не соответствующих следующим требованиям, за исключением случаев, если такие строительство, реконструкция необходимы для обеспечения функционирования объекта культурного наследия:

максимальная высота объектов капитального строительства от существующего уровня земли до верхней отметки здания 10 метров;

тип крыши – скатная, вальмовая с углом наклона от 25 до 40 градусов;

использование в отделке фасадов натуральных и имитирующих натуральные отделочных материалов, исключение использования сайдинга, искусственных материалов, не имитирующих натуральные, сплошного остекления, зеркального и цветного стекла;

цветовое решение фасадов – цвета натурального дерева, оттенки охристого, неяркие (пастельные) оттенки, кровельного покрытия – оттенки серого, охристого, зеленого;

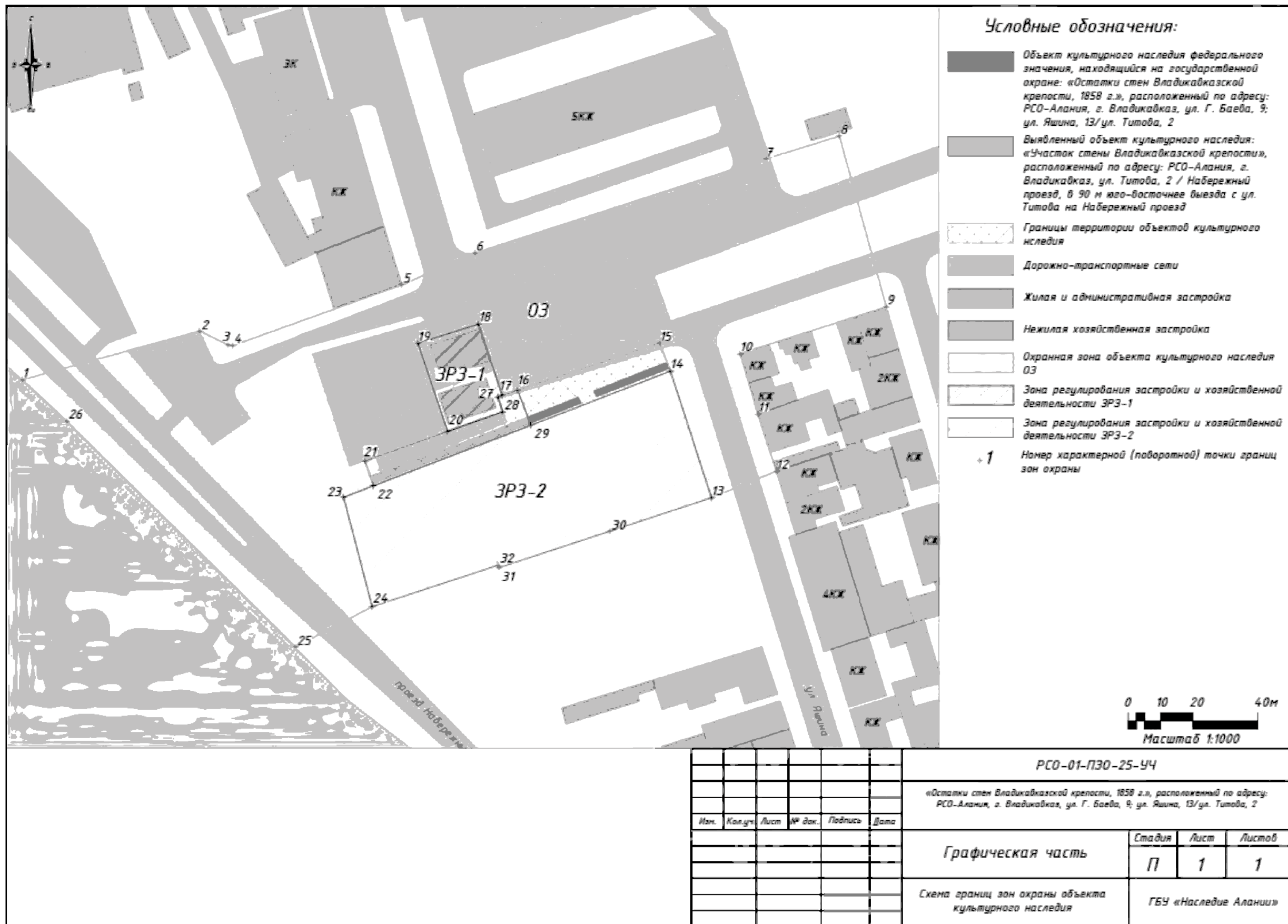
4) строительство линейных объектов наземным и надземным способом, за исключением случаев, когда отсутствует техническая возможность их строительства подземным способом, или если такое строительство направлено на минимизацию негативного воздействия на объект культурного наследия и его историко-градостроительную и (или) природную среду, или необходимо для обеспечения его функционирования или обеспечения жизнедеятельности населения;

5) размещение на крышах и фасадах зданий, а также ограждениях, обращённых к улицам, рекламы, не соответствующей следующим требованиям, за исключением праздничного и событийного оформления:

размер информационного поля по короткой стороне не более 1,2 метра и по длинной стороне не более 1,7 метра;

6) размещение базовых станций сотовой связи, башенных и антенно-мачтовых конструкций, включая телевизионные и радиоантенны.

IV. Графическая часть



Изм.	Кол.уч.	Лист	№ док.	Подпись	Дата

РСО-01-ПЗО-25-УЧ			
«Остатки стен Владикавказской крепости, 1858 г.», расположенный по адресу: РСО-Алания, г. Владикавказ, ул. Г. Баева, 9; ул. Яшина, 13/ул. Титова, 2			
Графическая часть	Стадия	Лист	Листов
	П	1	1
Схема границ зон охраны объекта культурного наследия		ГБУ «Наследие Алании»	