



РЕСПУБЛИКÆ ЦÆГÆТ ИРЫСТОН-АЛАНИЙЫ ХИЦАУАД

У Ы Н А Ф Ф Æ

ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ СЕВЕРНАЯ ОСЕТИЯ-АЛАНИЯ

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 2 декабря 2025 г. № 462

г. Владикавказ

**Об утверждении зон охраны объекта культурного наследия
регионального значения «Сторожевая башня Дзалаевых, Святилище»,
расположенного по адресу: Республика Северная Осетия-Алания,
Алагирский район, с. Нижний Цей, и требований
к градостроительным регламентам в границах
территории данных зон**

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 прилагаемые границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Сторожевая башня Дзалаевых, Святилище», расположенного по адресу: Республика Северная Осетия-Алания, Алагирский район, с. Нижний Цей, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон.

2. Рекомендовать администрации местного самоуправления Алагирского муниципального района Республики Северная Осетия-Алания при осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности на территории района обеспечивать соблюдение режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах зон охраны объекта

культурного наследия регионального значения «Сторожевая башня Дзалаевых, Святилище», расположенного по адресу: Республика Северная Осетия-Алания, Алагирский район, с. Нижний Цей, 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 зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Сторожевая башня Дзалаевых, Святилище», расположенного по адресу: Республика Северная Осетия-Алания, Алагирский район, с. Нижний Цей, утвержденных настоящим постановлением.

Председатель Правительства
Республики Северная Осетия-Алания



Б. Джанаев

УТВЕРЖДЕНЫ
постановлением Правительства
Республики Северная Осетия-Алания
от 2 декабря 2025 г. № 462

Границы зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Сторожевая башня Дзалаевых, Святилище», расположенного по адресу: Республика Северная Осетия-Алания, Алагирский район, с. Нижний Цей, режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах данных зон

I. Состав зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Сторожевая башня Дзалаевых, Святилище», расположенного по адресу: Республика Северная Осетия-Алания, Алагирский район, с. Нижний Цей

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).

Зоны охраны устанавливаются двумя отдельными участками в связи со значительной удаленностью частей ансамбля друг от друга.

ОЗ – территория, которая устанавливается на основании исследования исторического окружения объекта культурного наследия и ландшафтно-визуального анализа исходя из основного бассейна ближней видимости Объекта. Данная зона устанавливается двумя участками ОЗ 1, ОЗ 2 на прилегающие к Объекту открытые территории, определяющие его восприятие, и учитывает особенности планировочной структуры территории, в том числе границы земельных участков, зарегистрированных в ЕГРН. В границах ОЗ запрещается строительство, установка рекламных конструкций и прокладка инженерных сетей наземным и надземными способами. Кроме восприятия Объекта в его среде данная зона направлена на сохранение сложившейся планировочной структуры в окружении Объекта.

ЗРЗ – территория, которая назначается на основании исследования взаимосвязи Объекта и его ближайшего градостроительного окружения. Данная зона назначается на земельные участки вблизи Объекта, имеющие застройку или имевшие ее ранее и предполагающие ее наличие. Для формирования гармоничной для Объекта застройки ограничивается высота ближайшего градостроительного окружения Объекта на уровне малоэтажной застройки, сохраняющей черты исторической, а также с учетом активного рельефа и традиционных приемов застройки в горной местности. Также данная зона устанавливает ограничение на внешний облик в соответствии с

исторической традицией для строящихся и реконструируемых объектов капитального строительства в зоне визуального взаимодействия с Объектом.

Иные объекты культурного наследия и выявленные объекты культурного наследия в границы ОЗ не вошли.

II. Описание местоположения границ зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Сторожевая башня Дзалаевых, Святилище», расположенного по адресу: Республика Северная Осетия-Алания, Алагирский район, с. Нижний Цей

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, Алагирский район, с. Нижний Цей	
2	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (Р +/- Дельта Р)			2150 м² +/- - м²	
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
ОЗ 1					
1	34825.48	280618.64	аналитический	0,1 м	-
2	34823.39	280633.41	аналитический	0,1 м	-
3	34820.93	280649.43	аналитический	0,1 м	-
4	34819.01	280682.38	аналитический	0,1 м	-
5	34815.52	280701.03	аналитический	0,1 м	-
6	34815.62	280707.60	аналитический	0,1 м	-
7	34809.09	280706.22	аналитический	0,1 м	-
8	34815.29	280677.73	аналитический	0,1 м	-

9	34816.27	280651.18	аналитический	0,1 м	-
10	34813.94	280647.07	аналитический	0,1 м	-
11	34818.23	280618.19	аналитический	0,1 м	-
1	34825.48	280618.64	аналитический	0,1 м	-

ОЗ 2, внешний контур

12	34962.86	282026.51	аналитический	0,1 м	-
13	34965.87	282041.04	аналитический	0,1 м	-
14	34974.78	282047.39	аналитический	0,1 м	-
15	34996.08	282055.70	аналитический	0,1 м	-
16	35004.17	282065.29	аналитический	0,1 м	-
17	35006.51	282078.29	аналитический	0,1 м	-
18	34989.05	282079.57	аналитический	0,1 м	-
19	34976.06	282083.62	аналитический	0,1 м	-
20	34961.15	282082.55	аналитический	0,1 м	-
21	34956.47	282078.50	аналитический	0,1 м	-
22	34955.62	282061.88	аналитический	0,1 м	-
23	34952.42	282027.36	аналитический	0,1 м	-
12	34962.86	282026.51	аналитический	0,1 м	-

ОЗ 2, внутренний контур

24	34973.79	282056.57	аналитический	0,1 м	-
25	34974.96	282061.95	аналитический	0,1 м	-
26	34965.84	282060.80	аналитический	0,1 м	-
27	34962.44	282055.42	аналитический	0,1 м	-
28	34967.80	282052.58	аналитический	0,1 м	-
24	34973.79	282056.57	аналитический	0,1 м	-

Прохождение границы		Описание прохождения границы	
от точки	до точки	Протяженность, м	Дирекционный угол
1	2	3	4
ОЗ 1			
1	2	14.92	98° 3' 15"
2	3	16.20	98° 43' 29"
3	4	33.01	93° 20' 17"
4	5	18.97	100° 35' 57"

5	6	6.57	89° 7' 41"
6	7	6.67	191° 55' 58"
7	8	29.16	282° 16' 38"
8	9	26.57	272° 6' 50"
9	10	4.73	240° 27' 2"
10	11	29.19	278° 27' 26"
11	1	7.26	3° 31' 29"
ОЗ 2, внешний контур			
12	13	14.84	78° 16' 5"
13	14	10.94	35° 30' 1"
14	15	22.86	21° 19' 1"
15	16	12.55	49° 50' 10"
16	17	13.21	79° 47' 1"
17	18	17.51	175° 48' 49"
18	19	13.61	162° 41' 21"
19	20	14.95	184° 5' 21"
20	21	6.19	220° 49' 38"
21	22	16.64	267° 3' 58"
22	23	34.67	264° 42' 47"
23	12	10.47	355° 20' 3"
ОЗ 2, внутренний контур			
24	25	5.51	77° 43' 51"
25	26	9.19	187° 11' 13"
26	27	6.36	237° 42' 30"
27	28	6.07	332° 4' 59"
28	24	7.20	33° 40' 5"

2. Описание границ ЗРЗ

Сведения об объекте		
№ п/п	Характеристики объекта	Описание характеристик
1	2	3
1	Местоположение объекта	Республика Северная Осетия-Алания, Алагирский район, с. Нижний Цей
2	Площадь объекта +/- величина погрешности определения площади (Р +/- Дельта Р)	20743 м² +/- - м²
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
29	34937.11	280544.23	аналитический	0,1 м	-
30	34941.73	280550.90	аналитический	0,1 м	-
31	34930.62	280591.26	аналитический	0,1 м	-
32	34944.97	280596.17	аналитический	0,1 м	-
33	34948.30	280596.80	аналитический	0,1 м	-
34	34952.15	280599.66	аналитический	0,1 м	-
35	34946.86	280630.21	аналитический	0,1 м	-
36	34940.84	280638.51	аналитический	0,1 м	-
37	34925.46	280683.10	аналитический	0,1 м	-
38	34902.84	280719.44	аналитический	0,1 м	-
39	34888.62	280734.09	аналитический	0,1 м	-
40	34879.73	280737.41	аналитический	0,1 м	-
41	34863.74	280721.07	аналитический	0,1 м	-
42	34841.15	280716.32	аналитический	0,1 м	-
43	34818.91	280710.00	аналитический	0,1 м	-
6	34815.62	280707.60	аналитический	0,1 м	-
5	34815.52	280701.03	аналитический	0,1 м	-
4	34819.01	280682.38	аналитический	0,1 м	-
3	34820.93	280649.43	аналитический	0,1 м	-
2	34823.39	280633.41	аналитический	0,1 м	-
1	34825.48	280618.64	аналитический	0,1 м	-
44	34826.33	280612.56	аналитический	0,1 м	-
45	34826.05	280596.06	аналитический	0,1 м	-
46	34829.49	280588.20	аналитический	0,1 м	-
47	34831.66	280563.15	аналитический	0,1 м	-
48	34836.02	280560.85	аналитический	0,1 м	-

49	34836.08	280534.22	аналитический	0,1 м	-
50	34856.35	280534.06	аналитический	0,1 м	-
51	34868.88	280506.24	аналитический	0,1 м	-
52	34887.46	280516.21	аналитический	0,1 м	-
53	34894.44	280527.57	аналитический	0,1 м	-
29	34937.11	280544.23	аналитический	0,1 м	-

Описание границ объекта			
Прохождение границы		Описание прохождения границы	
от точки	до точки	Протяженность, м	Дирекционный угол
1	2	3	4
29	30	8.11	55° 17' 29"
30	31	41.86	105° 23' 27"
31	32	15.17	18° 53' 20"
32	33	3.39	10° 42' 47"
33	34	4.80	36° 36' 25"
34	35	31.01	99° 49' 26"
35	36	10.25	125° 57' 12"
36	37	47.17	109° 1' 49"
37	38	42.81	121° 54' 1"
38	39	20.42	134° 8' 48"
39	40	9.49	159° 31' 18"
40	41	22.86	225° 37' 22"
41	42	23.09	191° 52' 25"
42	43	23.12	195° 51' 49"
43	6	4.07	216° 6' 36"
6	5	6.57	269° 7' 41"
5	4	18.97	280° 35' 57"
4	3	33.01	273° 20' 17"
3	2	16.20	278° 43' 29"
2	1	14.92	278° 3' 15"
1	44	6.14	277° 57' 31"
44	45	16.50	269° 1' 40"
45	46	8.58	293° 38' 13"
46	47	25.14	274° 57' 4"
47	48	4.93	332° 11' 14"
48	49	26.63	270° 7' 45"

49	50	20.27	359° 32' 52"
50	51	30.51	294° 14' 48"
51	52	21.09	28° 13' 5"
52	53	13.33	58° 25' 55"
53	29	45.81	21° 19' 39"

III. Ограничения использования земельных участков, водных объектов и их частей, требования к градостроительным регламентам в границах зон охраны объекта культурного наследия регионального значения «Сторожевая башня Дзалаевых, Святилище», расположенного по адресу: Республика Северная Осетия-Алания, Алагирский район, с. Нижний Цей

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 объекта 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 объект культурного наследия и историческую застройку;

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

4) строительство линейных объектов наземным и надземным способом, за исключением наземных автодорог, 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, за исключением информационных табличек туристских ресурсов, а также праздничного и событийного оформления;

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

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

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

установка сплошных ограждений (кроме временных ограждающих конструкций) из бетона, металлопрофиля, шифера;

установка малых архитектурных форм, окрашенных в яркие тона;

8) 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.

В границах ЗРЗ объекта культурного наследия запрещается:

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

2) размещение взрыво- и пожароопасных объектов, угрожающих сохранности объекта 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 – 14 метров;

материалы отделки кровли: для скатной крыши – керамическая черепица, битумная (гибкая) черепица, покрытие из сланца, неокрашенная вальцованная жель, для плоской крыши – в соответствии с применяемой технологией;

материалы отделки фасадов: дерево, камень, керамический кирпич, штукатурка неярких тонов либо имитирующие перечисленные натуральные материалы;

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;

5) размещение рекламы на крышах и фасадах зданий, а также ограждениях, обращённых к улицам, за исключением праздничного и событийного оформления;

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

IV. Графическая часть



