

**Общество с ограниченной ответственностью “Центр
проектирования городских пространств “Панорама”
ИНН 0572016103
ОГРН 1160571066149
367000, респ. Дагестан, г. Махачкала, ул. Дахадаева, д. 23
Регистрационный номер в государственном реестре
саморегулируемых организаций СРО-П-182-02042013**

**Раздел документации, обосновывающий меры по обеспечению сохранности
выявленного объекта археологического культурного наследия «Культурный слой
V - начала XX века достопримечательного места «Цитадель и исторический город
в крепостных стенах Дербента» при проведении работ по строительству Подземной
парковки апарт-отеля «Платинум» по ул. Военного городка 18А, г. Дербент**

Шифр: 02/25-СО

Махачкала 2025

**Общество с ограниченной ответственностью «Центр проектирования городских пространств «Панорама»
ИНН 0572016103
ОГРН 1160571066149
367000, респ. Дагестан, г. Махачкала, ул. Дахадаева, д. 23
Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций СРО-П-182-02042013**

Раздел документации, обосновывающий меры по обеспечению сохранности выявленного объекта археологического культурного наследия «Культурный слой V - начала XX века достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента» при проведении работ по строительству Подземной парковки апартаментов «Платинум» по ул. Военного городка 18А, г. Дербент

Заказчик: ООО «СЗ «РИАН»

Исполнитель: ООО «Центр проектирования городских пространств «Панорама»

Махачкала 2025

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	6
1. Общие сведения.....	7
1.1.Общее описание участка проведения работ.....	7
1.2.Краткая справка по историко-градостроительному развитию территории, на которой расположен участок проведения работ.....	27
1.3.Наименование объекта культурного наследия, в границах территории которого планируется проведение работ с указанием категории объекта культурного наследия и местоположения.....	41
1.4.Основания для разработки документации по обеспечению сохранности ОКН.....	41
1.5.Наименование проектной документации, в состав которой включена документация по обеспечению сохранности ОКН.....	42
1.6.Согласование документации по обеспечению сохранности ОКН с собственником или иным законным владельцем ОКН.....	42
1.7.Сведения о заказчике проводимых работ, а также об исполнителях проектных работ.....	43
1.8.Исходно-разрешительная документация.....	44
2. Историко-архивные и библиографические сведения об объектах культурного наследия.....	45
2.1.Краткая историческая справка и характеристика современного состояния объекта культурного наследия.....	45
2.2.Сведения о техническом состоянии ОКН.....	54
2.3.Материалы фотофиксации.....	54
2.4.Описание правовых режимов использования земельного участка в границах территории ОКН.....	55
3. Сведения о планируемых видах работ. Текстовая часть.....	63
Графическая часть.....	67
4. Оценка воздействия планируемых работ на ОКН	
4.1.Оценка соответствия проводимых работ требованиям законодательства в области государственной охраны ОКН.....	76
4.2.Оценка соответствия проводимых работ установленным правовым режимам использования земельного участка.....	79
4.3.Оценка воздействия планируемых работ на территорию объекта культурного наследия.....	79

5. Выводы.....	95
6. Меры по обеспечению сохранности ОКН.....	97
1. Общие сведения.....	97
2. Квалификационные требования к исполнителю работ по обеспечению сохранности ОКН.....	99
3. Методика и порядок проведения работ по обеспечению сохранности ОКН.....	100
3.1. Условия проведения работ.....	100
3.2. Методика проведения археологического наблюдения.....	101
3.3. Состав археологических работ.....	103
3.4. Обоснование сметной стоимости по обеспечению сохранности ОКН.....	105
3.5. Обоснование потребности в тяжелой технике.....	107
3.6. Обоснование потребности в бытовых помещениях, оборудовании и материалах.....	107
3.7. Предложение о месте хранения и учета археологических артефактов, обнаруженных в ходе проведения работ по обеспечению сохранности ОКН.....	108
3.8. Отчетность по итогам проведения работ.....	108
3.9. Государственная экспертиза проекта по обеспечению сохранности ОКН и контроль за соблюдением его норм.....	109
Приложения.....	111

Приложение 1. Выписка из реестра членов саморегулируемой организации ООО «Панорама».

Приложение 2. Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан № 94/21-од от 3 сентября 2021 г.

Приложение 3. Градостроительный регламент зоны смешанной застройки индивидуальными жилыми домами, малоэтажными зданиями жилого и общественного назначения в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (О1.1) Правил землепользования и застройки муниципального образования Городской Округ «город Дербент»

Приложение 4. Сведения об основных характеристиках земельного участка, планируемого для строительства

Приложение 5. Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан от 29.01.2025 г. №7/25-од «Об утверждении границ объединенной зоны охраны объектов культурного наследия федерального, регионального и муниципального значения, расположенных в г. Дербенте, и Требований к градостроительным регламентам в границах территории данной зоны»

Введение

Настоящий раздел: «Мероприятия по обеспечению сохранности выявленного объекта археологического наследия «Культурный слой V – начала XX века достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента», включающий оценку воздействия проводимых работ по строительству Подземной парковки апартаментов «Платинум» по ул. Военного городка 18А, г. Дербент разработан в 2025 году ООО «Центр проектирования городских пространств «Панорама» по заказу ООО «СЗ «РИАН», именуемого в дальнейшем Заказчик.

Территория проведения планируемых Заказчиком работ по строительству подземной парковки находится в границах выявленного объекта культурного наследия: «Культурный слой V – начала XX века достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента», являющегося объектом археологии.

В соответствии с требованиями ст. 36 (пункт 2), Федерального Закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» изыскательские, проектные, земляные, строительные хозяйственные и иные работы в границах территории объекта культурного наследия, проводятся при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия или о проведении спасательных археологических полевых работ, или проекта обеспечения сохранности указанного объекта культурного наследия, либо плана проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия, согласованных с региональным органом охраны объектов культурного наследия.

Настоящий раздел по обеспечению сохранности объекта археологии выполнен в соответствии со следующими нормативными актами и методическими материалами:

- Федеральный закон РФ от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (с последними вступившими в силу изменениями от 21.02.2019 г. N 11-ФЗ и учетом всех предшествующих редакций);

- Закон Республики Дагестан «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Республики Дагестан» от 03.02.2009 № 7;

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ;

- Положение о государственной историко-культурной экспертизе объектов

культурного наследия (памятников истории и культуры народов Российской Федерации). Утверждено постановлением Правительства Российской Федерации от 15 июля 2009 г. № 569, в редакции от 27 апреля 2017 г. № 501 и со всеми предшествующими изменениями;

- Правила выдачи, приостановления и прекращения действия разрешений (открытых листов) на проведение работ по выявлению и изучению объектов археологического наследия. Утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 20 февраля 2015 г. № 127, с изменениями постановлением Правительства Российской Федерации от 17 июня 2017 г. № 720);

- Положение о порядке проведения археологических полевых работ и составления научной отчетной документации» утвержденное постановлением Бюро Отделения историко-филологических наук Российской академии наук от 12 апреля 2023 г. № 15;

- Национальный стандарт Российской Федерации ГОСТ Р 55528-2013 «Состав и содержание научно-проектной документации по сохранению объектов культурного наследия. Памятники истории и культуры. Общие требования», утвержденный приказом Федерального агентства по техническому регулированию и метрологии от 28 августа 2013 г. № 593-ст.

- Приказ Росстандарта от 9 октября 2013 г. № 1138-ст «Об утверждении государственного стандарта» (ГОСТ Р 55627-2013 «Археологические изыскания в составе работ по реставрации, консервации, ремонту и приспособлению объектов культурного наследия»)

Настоящий раздел разработан на основании проведенных историко-культурных исследований и анализа документации, предоставленной Заказчиком.

В случае невозможности обеспечить физическую сохранность объекта археологического наследия, в соответствии с ч. 2 ст.40 Федерального закона № 73-ФЗ, под сохранением объекта археологического наследия понимаются спасательные археологические полевые работы, проводимые в порядке, определенном ст. 45.1 Федерального закона №73-ФЗ, с полным или частичным изъятием археологических предметов из раскопов. Порядок проведения археологических полевых работ также устанавливается ст. 45.1 Федерального закона № 73-ФЗ.

В результате сформирован план мероприятий по обеспечению сохранности объекта культурного наследия «Культурный слой V – начала XX века достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента» при осуществлении работ по строительству Подземной парковки апарт-отеля «Платинум» по ул. Военного городка 18А, г. Дербент. В соответствии с действующим порядком, настоящий раздел проектной документации, вместе с заключением Государственной историко-культурной экспертизы представляется для согласования в региональный орган

исполнительной власти субъекта Российской Федерации уполномоченный в области государственной охраны, сохранения, использования и популяризации объектов культурного наследия.

1. Общие сведения

1.1. Общее описание участка проведения работ.

Проектом «Проект строительства Подземной парковки апартаментов «Платинум» по ул. Военного городка 18А, г. Дербент» предусмотрено производство работ по строительству одноуровневого подземного парковочного комплекса.

Земельный участок, на котором предполагается проведение работ:

1. Находится в границах территории выявленного объекта культурного наследия «Культурный слой V – начала XX века достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента», утвержден Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан №94/21-од от 3 сентября 2021 года.

2. Находится в границе территории (в зоне **Р-3**) объекта культурного наследия федерального значения «Достопримечательное место Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента» (Республика Дагестан, г. Дербент), утвержденной приказом Министерства культуры Республики Дагестан от 16 сентября 2015 г. № 414од, требования к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия федерального значения – достопримечательное место «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента» утверждены приказом Министерства Культуры РФ №3133 от 18.12.2015г.

3. Находится в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента (в зоне регулирования застройки ЕЗРЗ–1(3)), утвержденной приказом Агентства по охране культурного наследия №7/25-од от 29.01.2025г.

4. Участок строительства располагается на ЗУ, с кадастровым номером 05:42:000062:2194, площадью 9 997 кв.м. По рассматриваемому земельному участку, Управлением архитектуры и градостроительства администрации ГО «город Дербент» выдан градостроительный план земельного участка РФ-05-2-03-0-00-2024-0123.

Земельный участок: 05:42:000062:2194

Информация	Сервисы	Объекты	Части ЗУ	Сост:
Вид объекта недвижимости	Земельный участок			
Вид земельного участка	Землепользование			
Дата присвоения	21.09.2023			
Кадастровый номер	05:42:000062:2194			
Кадастровый квартал	05:42:000062			
Адрес	Республика Дагестан, г. Дербент, пер. Военный городок			
Площадь уточненная	9 997 кв. м			
Площадь декларированная	-			
Площадь	-			
Статус	Учтенный			
Категория земель	Земли населенных пунктов			
Вид разрешенного использования	Гостиничное обслуживание			

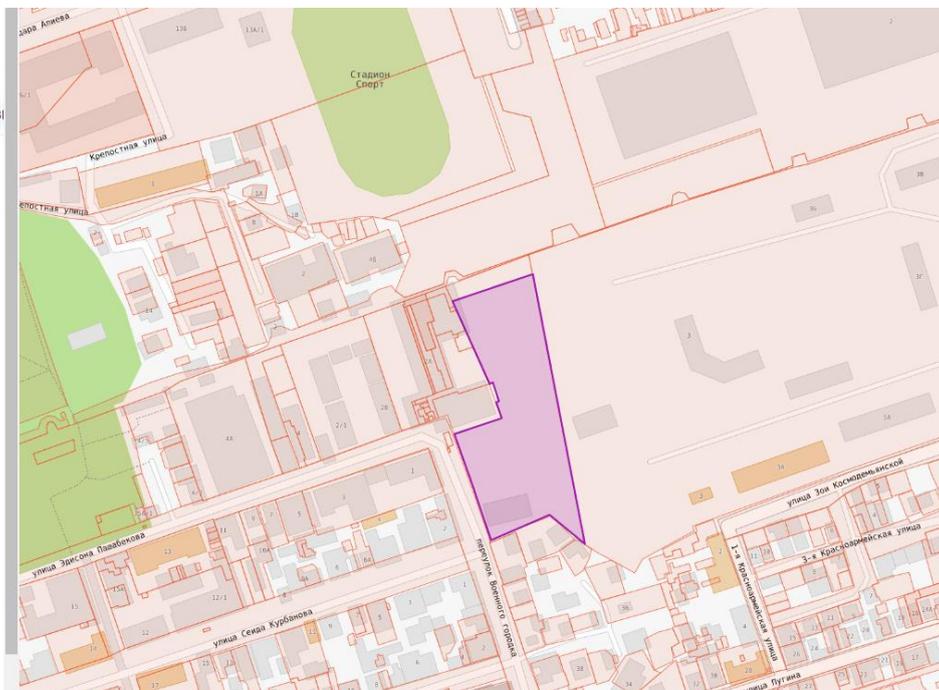


Рисунок 1. Фрагмент публичной кадастровой карты города Дербент (кадастровый номер ЗУ 05:42:000062:2194)



*Рисунок 2. Ситуационный план.
(Участок строительства располагается по адресу: г. Дербент, пер. Военного городка 18А)*

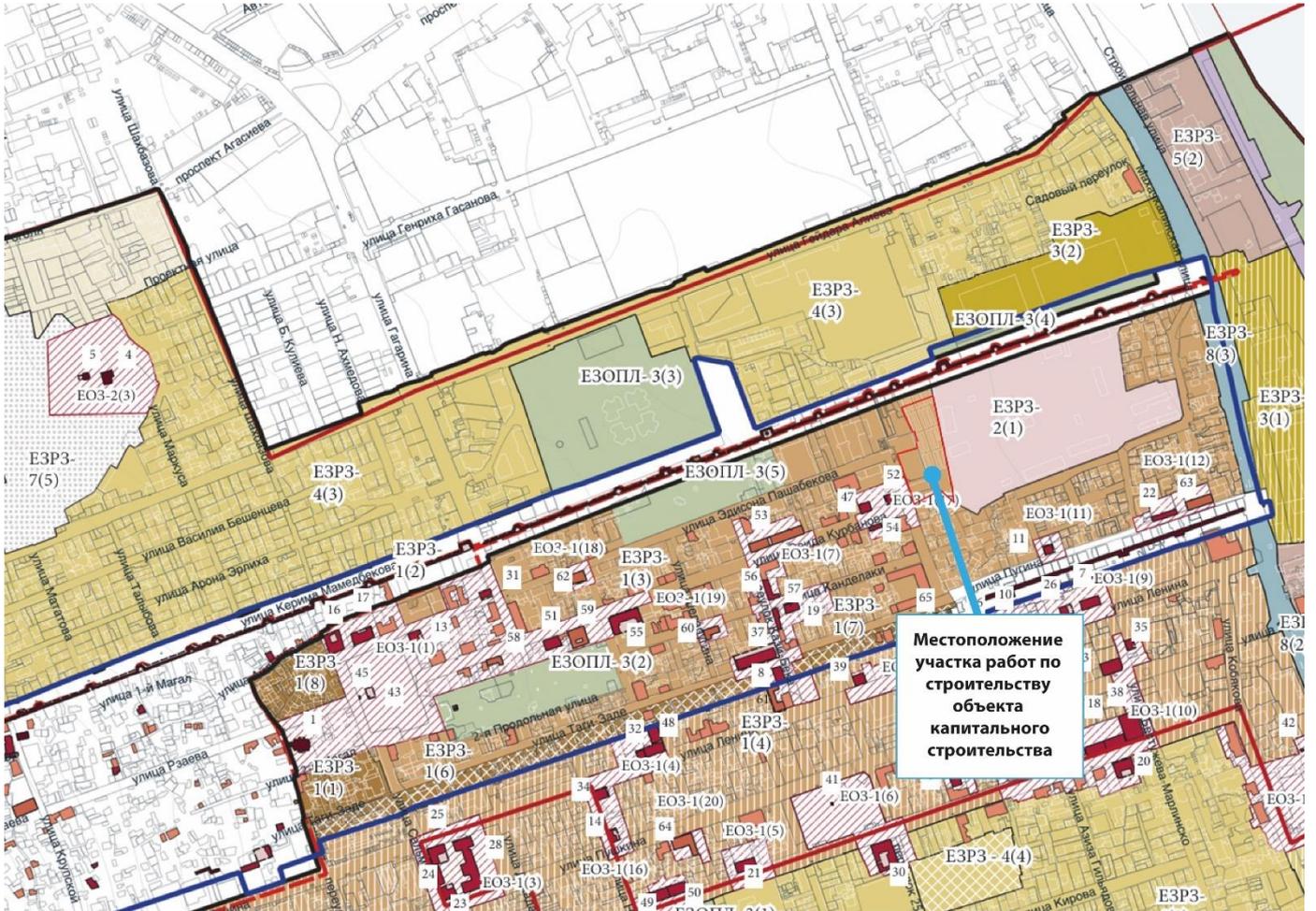


Рисунок 3. Местоположение проектируемого объекта капитального строительства «Подземная парковка апарт-отеля «Платинум» по ул. Военного городка 18А, г. Дербент» в соответствии с картой зон охраны приказа Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан №7/25-од от 29.01.2025 г.

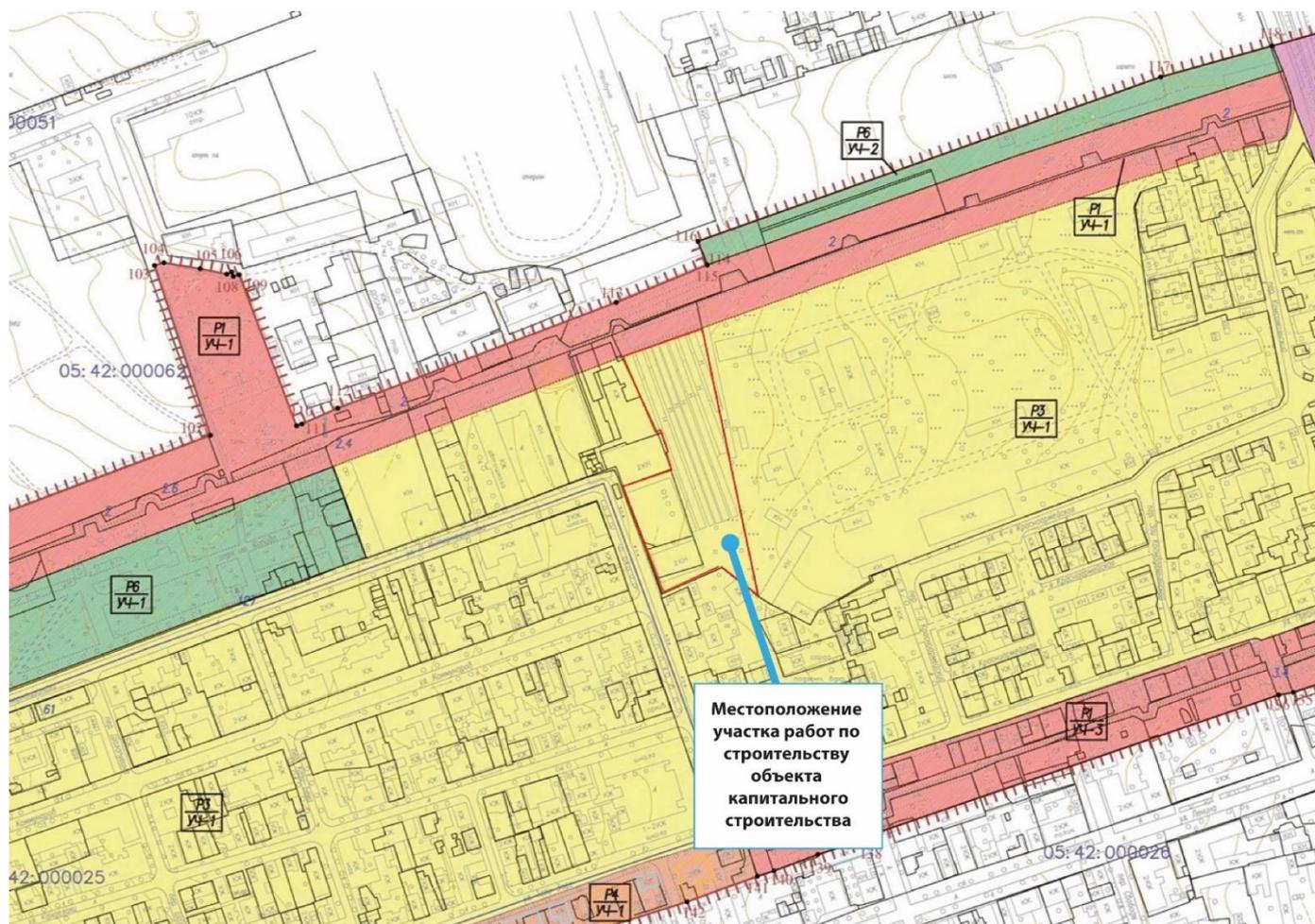


Рисунок 4. Местоположение проектируемого объекта капитального строительства «Подземная парковка апарт-отеля «Платинум» по ул. Военного городка 18А, г. Дербент» в соответствии с картой режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах территории объекта культурного наследия федерального значения – достопримечательное место «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента», утвержденной Приказом МК РФ №3133 от 18.12.2015 г.

Характеристика участка объекта капитального строительства

В административном отношении площадка производства работ по строительству подземной парковки апарт-отеля «Платинум» по ул. Военного городка 18А, г. Дербент, расположена в центральной части города Дербента. Земельный участок ограничен с запада – переулком Военного городка, с востока – территорией военного городка, с севера и с юга граничит с существующей застройкой.

В соответствии с картой зон охраны объектов культурного наследия, утвержденной приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан №7/25 от 29.01.2025 г. - земельный участок располагается в зоне регулируемой застройки ЕЗРЗ – 1(3).

В соответствии с картой режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах территории объекта культурного наследия федерального значения – достопримечательное место «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента», утвержденной Приказом МК РФ №3133 от 18.12.2015 г., земельный участок располагается в зоне РЗ.

В геоморфологическом отношении исследуемая территория входит в состав приморской абразионно-аккумулятивной террасированной низменности. Естественная поверхность участка ровная, перепады высот незначительные.

Климатический подрайон объекта строительства Ш Б.

- расчетная зимняя температура пятидневки – 14°С;
- II район по весу снегового покрова – 120 кг/см²;
- V район по скоростному напору ветра – 60 кг/см²;
- сейсмичность района и площадки строительства – 8 баллов.

Земельный участок расположен в районе со сложившейся застройкой. Рельеф участка спланированный, со следами техногенных отложений. На участке имеются остатки ранее располагавшейся промышленной застройки советского периода.

Участок характеризуется наличием подъездных дорог с твердым покрытием, наличием сети подземных и надземных инженерных коммуникаций.

Правила землепользования и застройки г. Дербент

В соответствии с утвержденными Правилами землепользования и застройки на территории городского округа «город Дербент» участок, на котором предусматривается проведение работ по строительству подземной парковки апарт-отеля «Платинум» по ул. Военного городка 18А, г. Дербент, расположен в

зоне застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (зона О1.1).

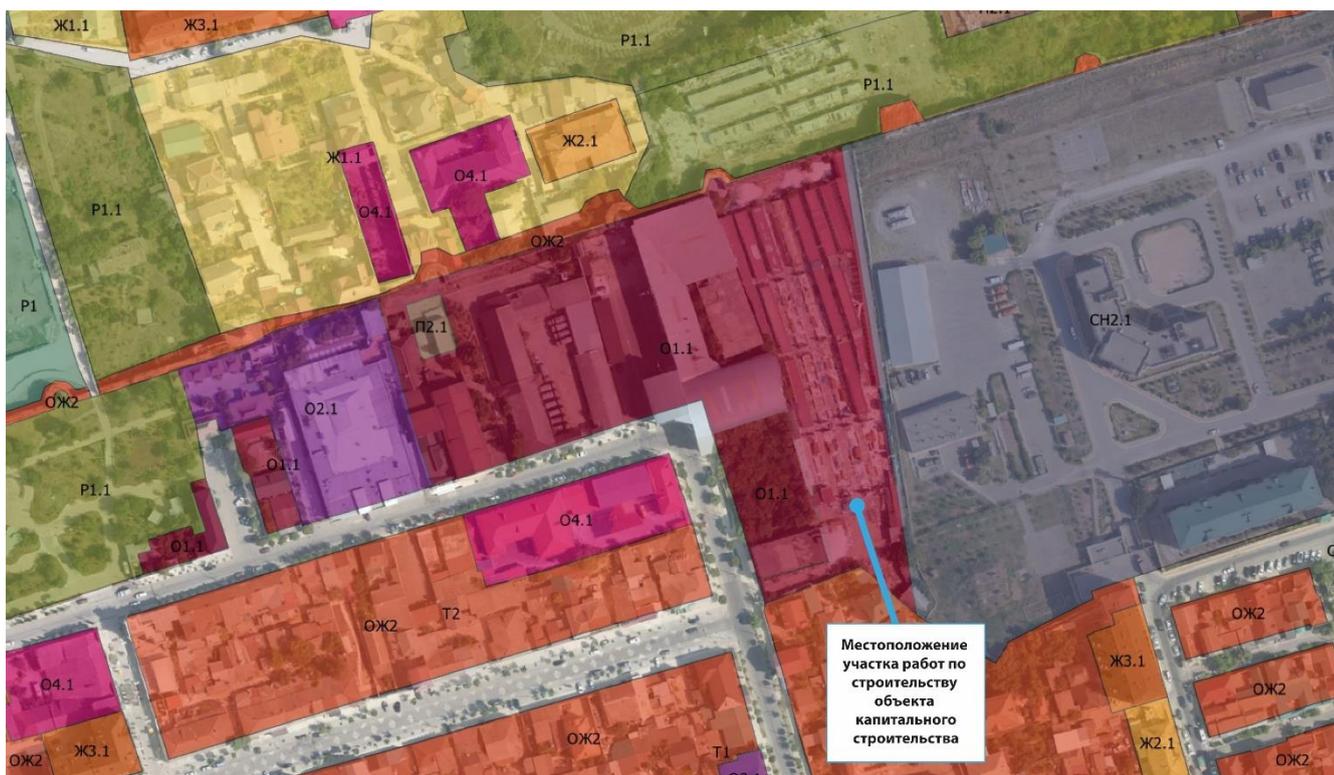


Рисунок 6. Фрагмент карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки города Дербент.

Зона О1.1 установлена для размещения объектов капитального строительства (их частей) административного, делового, коммерческого, торгового, социально-культурного, коммунально-бытового и иного назначения преимущественно периодического и эпизодического обслуживания, в целях сохранения исторически сложившегося типа застройки города.

- Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне ОЖ2 соответствуют регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента», утвержденным приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан от 29 января 2025 года № 7/25 «Об утверждении границ объединенной зоны охраны объектов культурного наследия федерального, регионального и муниципального значения, расположенных в г. Дербенте, и Требований к градостроительным регламентам в границах территории данной зоны» (с последующими изменениями).

- Границы охранных зон, объединенных охранных зон объектов культурного наследия и границы регламентных участков единой зоны

регулирования застройки и хозяйственной деятельности отображены на Карте зон с особыми условиями использования территории.

- Ограничения по использованию земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах охранных зон, объединенных охранных зон объектов культурного наследия и границах регламентных участков единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливаются в соответствии со статьей 81 Правил.

- Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне О1.1 в части, не противоречащей ограничениям, установленным в соответствии со статьей 81 Правил, представлены в таблице:

Таблица 1.1. Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования (ВРИ)	Код ВРИ	Максимальная этажность / максимальная высота здания (м)	Предельные размеры земельных участков (м ²)		Расчетные размеры земельных участков		Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%)	Минимальные отступы от границы земельного участка (м)	Минимальные отступы от красной линии (м) ¹³
				мин	макс	мин	макс			
1.	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	5 эт. / 23	-	5000	В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации			5/3	
2.	Оказание социальной помощи населению	3.2.2	5 эт. / 23	-	5000	-	-	80	1	5/3
3.	Оказание услуг связи	3.2.3	5 эт. / 23	-	5000	-	-	80	1	5/3
4.	Общежития	3.2.4	5 эт. / 23	-	-	-	-	80	1	5/3
5.	Бытовое обслуживание	3.3	5 эт. / 23	-	5000	-	-	80	1	5/3
6.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	5 эт. / 23	2000	10000	-	-	80	1	15
7.	Медицинские организации особого назначения	3.4.3	5 эт. / 23	-	10000	-	-	80	1	5/3
8.	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1	5 эт. / 23	-	10000	-	-	80	1	5/3
9.	Цирки и зверинцы	3.6.3	3 эт. / 15	-	10000	-	-	60	1	5/3
10.	Государственное управление	3.8.1	5 эт. / 23	-	10000	-	-	80	1	5/3
11.	Деловое управление	4.1	5 эт. / 23	-	10000	-	-	80	1	5/3
12.	Общественное питание	4.6	3 эт. / 15	-	10000	1000 м ² / 100 мест	2500 м ² / 100 мест	80	1	5/3
13.	Гостиничное обслуживание	4.7	5 эт. / 23	-	10000	30 м ² /	55 м ² / место	60	1	5/3

						<u>мест</u> <u>о</u>				
14.	Развлечение	4.8	5 эт. / 23	-	10000	-	-	60	1	5/3
15.	Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10	5 эт. / 23	-	10000	-	-	60	1	5/3
16.	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2	5 эт. / 23	-	15000	-	-	80	1	5/3
17.	Рынки	4.3	2 эт. / 10	-	10000	7 м ² / 1 м ² <u>торг.</u> <u>ц.</u>	14 м ² / 1 м ² <u>торг.</u> <u>ц.</u>	80	1	5/3
18.	Магазины	4.4	5 эт. / 23	-	10000			80	1	5/3
19.	Банковская и страховая деятельность	4.5	5 эт. / 23	-	10000	-	-	80	1	5/3
20.	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	5.1.1	5 эт. / 23	-	10000	7000 м ² / 1000 чел.	9000 м ² / 1000 чел.	60	1	5/3
21.	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2	5 эт. / 23	-	10000	-	-	60	1	5/3
22.	Площадки для занятий спортом	5.1.3	0	-	-			-	1	5/3
23.	Оборудованные площадки для занятия спортом	5.1.4	2 эт. / 10	-	-			-	1	5/3
24.	Туристическое обслуживание	5.2.1	5 эт. / 23	-	10000	50 м ² <u>мест</u> <u>о</u>	160 м ² <u>место</u>	60	1	5/3
25.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации							
26.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не подлежит установлению							
27.	Улично-дорожная сеть	12.0.1	Не подлежит установлению							
28.	Благоустройство территории	12.0.2	Не подлежит установлению							

Таблица 1.2. Условно разрешенные виды использования:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования (ВРИ)	Код ВРИ	Максимальная этажность / максимальная высота здания (м)	Предельные размеры земельных участков (м ²)		Расчетные размеры земельных участков		Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%)	Минимальные отступы от границы земельного участка (м)	Минимальные отступы от красной линии (м) ¹⁴
				мин	макс	мин	макс			
1.	Хранение автотранспорта	2.7.1	6 эт. / 24	-	-	2,4 м ² / автомобиль	30 м ² / автомобиль	-	1	5/3
2.	Гостиничное обслуживание	4.7	8 эт. / 30	-	10000	30 м ² / место	55 м ² / место	60	1	5/3
3.	Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2	-	-	-	30 м ² / автомобиль	-	-	1	5/3
4.	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2	6 эт. / 24	В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации				80	1	5/3
5.	Религиозное использование	3.7	-	-	-	7,5 м ² на место в объекте		80	1	5/3
6.	Обеспечение научной деятельности	3.9	5 эт. / 23	2000	5000	1000 м ² / 1000 м ² общей площади объекта	2000 м ² / 1000 м ² общей площади объекта	80	1	5/3
7.	Заправка транспортных средств	4.9.1. 1	1 эт. / 5	1000	3000	-	-	80	1	5/3
8.	Автомобильные мойки	4.9.1. 3	1 эт. / 5	1000	5000	-	-	80	1	5/3

В соответствии со ст. 81 Правил землепользования и застройки для рассматриваемого земельного участка установлены следующие ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территорий объектов культурного наследия и зон охраны объектов культурного наследия:

4. В единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности:

Раздел ПД «Мероприятия по обеспечению сохранности выявленного объекта археологического наследия»

4.1. В границах регламентной территории ЕЗРЗ-1(3) разрешается:

- Строительство, капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства с учетом требований к градостроительным регламентам в границах данной зоны;
- Размещение некапитальных строений, с учетом требований к их внешнему виду, габаритам и местоположению в границах данной зоны;
- Снос (демонтаж) диссонирующих объектов, нарушающих целостность восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде: строительных заборов, сараев, гаражей и других сооружений;
- Благоустройство территории, а также хозяйственная деятельность, не нарушающие условий восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде:
 - Проведение работ по озеленению при условии соблюдения плотности посадок зеленых насаждений, обеспечивающих максимальное раскрытие и восприятие объектов культурного наследия;
 - Разбивка газонов и цветников;
 - Проведение работ по упорядочению зеленых насаждений, по кронированию и подрезке ветвей деревьев;
 - Размещение малых архитектурных форм – скамеек, урн, фонарей и т.п.;
 - Мощение пешеходных зон, размещение пандусов и других приспособлений, в том числе обеспечивающих передвижение маломобильных групп населения;
 - Ремонт существующих ограждений, установленных вдоль границ земельных участков;
 - Организация открытых парковок на специально отведенных площадках, при условии обеспечения сохранности объекта культурного наследия;
 - Размещение временных элементов информационно-декоративного оформления событийного характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление на время проведения мероприятия;
 - Размещение навигационных указателей;
- Применение архитектурной подсветки на главных (уличных) фасадов с использованием цветовой температуры: 2200-3500 К;
- Капитальный ремонт и реконструкция систем коммунальной инфраструктуры;
- Строительство и капитальный ремонт, реконструкция объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог и пешеходных тротуаров, бульваров, площадей, проездов; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог;
- Размещение антенно-мачтовых сооружений (вышки связи) с соблюдением требований к градостроительным регламентам в границах данной зоны;

- Размещение подвесной канатной дороги (для регламентных участков 4 и 5);
- Обеспечение мер пожарной безопасности объектов культурного наследия;
- Обеспечение мер экологической безопасности объектов культурного наследия;

4.2. В границах регламентной территории ЗРЗ Р-1 запрещается:

- Строительство систем коммунальной инфраструктуры наземным или надземным способом;
- Размещение помещений производственного и складского назначения категории повышенной взрывопожароопасности;
- Применение на главных (уличных) фасадов цветной, контурной и динамичной архитектурной подсветки;
- Размещение приямков, крылец, пандусов для новых объектов капитального строительства за линией регулирования застройки;
- Размещение пристенных электрощитов, кондиционерных блоков на фасадах, выходящих на территории общего пользования;
- Транзитное движение транспортных средств (для регламентного участка 1);

4.9. В границах регламентных участков 2, 3, 6, 7 (*Дубары*) территории ЕЗРЗ-1 установлены следующие требования к предельным (минимальные и (или) максимальные) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства):

№ п/п	Наименования характеристик и показателей, отражающих требования к содержанию градостроительного регламента	Значения характеристик и показателей
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь.		
2.1.	Длина фронтальной границы участка (макс.), м	30
2.2	Глубина участка (макс.), м	33
2.3	Площадь участка (макс.), м ²	1000
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.		
2.4.	Отступ от фронтальной границы земельного участка (мин.), м	0
Максимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.		
2.5.	Отступ застройки от фронтальной границы земельного участка (макс.), м	0
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений.		
2.6.	Предельная высота застройки (макс.), м	10
2.7.	Этажность (надзем. эт.)	2

2.8.	Высота до карниза (макс.), м.	7
Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.		
2.9.	Процент застройки участка	80

4.10. В границах регламентных участков 2, 3, 6, 7 (*Дубары*) территории ЕЗРЗ-1 установлены следующие требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименования характеристик и показателей, отражающих требования к содержанию градостроительного регламента	Значения характеристик и показателей
Требования к объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства		
3.1.	Длина фасада по фронтальной границы участка (макс.), м	30
3.2.	Процент застройки участка по уличному фронту (мин./макс.) %	80/100
3.4.	Ширина корпуса (макс), м	20
Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства		
3.5.	Разрешенный тип крыши	плоская, вальмовая, двускатная, односкатная, многощиповая
3.6.	Уклон крыши застройки, выходящей на фронтальную границу участка (макс), °	25
3.7.	Уклон крыши застройки внутри участка (макс.), °	25
3.8.	Требования к перголам/навесам/техническим помещениям/выходам из лестничных клеток на эксплуатируемой крыше: отступ от линии регулирования застройки(мин.), м высота (макс.), м	2 3
3.9.	Требования к мансардам/надстройкам	запрещено
3.10.	Высота первого этажа (макс.), м	4
3.11.	Отступ первого этажа от линии регулирования застройки (мин.), м	0
3.12.	Высота цоколя (макс.), м	1,5
3.13.	Выступ частей здания на уровне земли за линию застройки (макс.), м	0
3.14.	Процент остекления фасада первого этажа (макс.), %	40
3.15.	Уровень входа на первый этаж (макс.), м	0
3.16.	Высота ограждений (макс.)	4
3.17.	Высота типового этажа (макс.), м	3,7

3.18.	Процент остекления фасада (макс.), %	40	
3.19.	Расстояния между горизонтальными осями (по нижнему краю оконных проемов) (мин./макс.), м	2,8 / 3	
3.20.	Расстояния между вертикальными осями (по центру оконных проемов) (мин./макс.), м	2,7 / 4,2	
3.21.	Высота окон (макс.), м	3	
3.22.	Ширина окон (макс.), м	1,5	
3.23.	Высота дверей / ворот (макс.), м	3 / 3,3	
3.24.	Пропорции окон	3:5; 3:4; 2:5; 2:6	
3.25.	Пропорции дверей / ворот	3:5; 3:4; 2:5 / 3:3; 2,5:3; 4:3	
3.26.	Протяженность простенка (мин./макс.), м	0,6 / 2	
3.27.	Выступ архитектурных частей и элементов декора здания за линию застройки (макс.), м	0,40	
3.28.	Выступ консольных элементов фасада за линию застройки, м	запрещено	
3.29.	Требования к рольставням	запрещено	
Требования к отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства			
Разрешенные материалы			
3.30.	Отделочные материалы стен и ограждений	<ul style="list-style-type: none"> - кладка из природного камня с расшивкой швов; - облицовка из природного камня; - штукатурка 	
3.31.	Материалы крыши	Скатная крыша	Плоская крыша
		<ul style="list-style-type: none"> - фальц; - цементно-песчаная черепица; - керамическая черепица; - металлическая черепица; - профнастил низкого профиля 	<ul style="list-style-type: none"> - гравий; - декинг; - бетонная, мраморная, гранитная однотонная плитка; - облицовка из природного камня; - битум, полиэфирное полотно
3.32.	Материал заполнений оконных проемов	<ul style="list-style-type: none"> - дерево; - металл 	
3.33.	Материал заполнений дверных проемов	<ul style="list-style-type: none"> - дерево; - металл; - стекло прозрачное 	

3.34.	Материал декоративных элементов	- природный камень; - металл	
Запрещенные материалы			
3.35.	Отделочные материалы стен и ограждений	- полированный камень; - ПВХ, металлический сайдинг; - керамогранит; - перфорированный металл; - красный кирпич; - композитные панели из оцинкованной стали, нержавеющей стали, алюминия, дерева, стекла;	
3.36.	Материалы крыши	Скатная крыша	Плоская крыша
		- профнастил высокого профиля; - сланцевая черепица; - ондулин; - неокрашенный асбестоцементный шифер; - битумная черепица	сотовый поликарбонат; искусственный газон; профнастил любого профиля.
3.37.	Материал заполнений оконных проемов	тонируемое стекло	
3.38.	Материал заполнений дверных проемов	тонируемое стекло	
3.39	Материал декоративных элементов	фибробетон; пластик	
Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства			
Разрешенные цвета			
3.40.	Цвета отделки стен и ограждений	№ РAL Классик*: Светло-бежевые оттенки: RAL 9001; RAL 1014; RAL 1001; Серо-бежевые оттенки: RAL 1011; RAL 1019; RAL 1035 № РAL Дизайн*: Светло-бежевые оттенки: RAL 085 80 20; RAL 090 80 20; Тёмно-бежевые оттенки: RAL 080 70 20; RAL 075 70 30; RAL 085 70 30; RAL 075 60 30; RAL 080 60 30; RAL 075 60 20; Серо-бежевые оттенки: RAL 070 70 10; RAL 075 70 10;	

		РАЛ 080 70 10; РАЛ 100 80 05
3.41.	Цвета крыши	№ РАЛ Классик*: Серо-бежевые оттенки: РАЛ 1019; РАЛ 1035; Тёмно-серые оттенки: РАЛ 7003; РАЛ 7013; РАЛ 7015; Тёмно-охровые: РАЛ 8019; РАЛ 8017; Светло-серые: РАЛ 7040; РАЛ 7036; № РАЛ Дизайн*: Серо-бежевые оттенки: РАЛ 070 70 10; РАЛ 100 80 05; Тёмно-серые оттенки: РАЛ 040 30 05;
3.42.	Цвет оконных проемов	№ РАЛ Классик*: Серо-бежевые оттенки: РАЛ 1019; РАЛ 1035; Тёмно-охровые оттенки: РАЛ 8001; РАЛ 8002; РАЛ 8017; РАЛ 7015; РАЛ 7013 № РАЛ Дизайн*: Серо-бежевые оттенки: РАЛ 070 70 10; Тёмно-бежевые оттенки: РАЛ 075 60 20; РАЛ 075 60 30; РАЛ 080 60 30; Тёмно-серые оттенки: РАЛ 040 30 05
3.43.	Цвет дверных проемов и ворот	№ РАЛ Классик*: Серо-бежевые оттенки: РАЛ 1019; РАЛ 1035; Тёмно-охровые оттенки: РАЛ 8001; РАЛ 8002; РАЛ 8017; РАЛ 7015; РАЛ 7013; № РАЛ Дизайн*: Серо-бежевые оттенки: РАЛ 070 70 10; Тёмно-бежевые оттенки: РАЛ 075 60 20; РАЛ 075 60 30;

		РАЛ 080 60 30; Тёмно-серые оттенки: РАЛ 040 30 05
3.44.	Цвет водосточных труб/электрощитов	№ РАЛ Классик*: Серо-бежевые оттенки: РАЛ 1019; Тёмно-серые оттенки: РАЛ 7003; РАЛ 7013; РАЛ 8019; РАЛ 8017; РАЛ 7040; РАЛ 7036; РАЛ 7015; № РАЛ Дизайн*: Серо-бежевые оттенки: РАЛ 100 80 05; Тёмно-серые оттенки: РАЛ 040 30 05;
Запрещенные цвета		
3.45.	Цвета отделки стен и ограждений	№ РАЛ Классик*: Все зелёные тона от РАЛ 6000 до РАЛ 6038; Все красные тона от РАЛ 3000 до РАЛ 3033; Все фиолетовые тона от РАЛ 4001 до РАЛ 4012;
3.46.	Цвета крыши	Все синие тона от РАЛ 5000 до РАЛ 5026; Все оранжевые тона от РАЛ 2000 до РАЛ 2013;
3.47.	Цвет оконных проемов	Жёлтые тона: РАЛ 1003; РАЛ 1007; РАЛ 1017; РАЛ 1012; РАЛ 1016; РАЛ 1018; РАЛ 1026 № РАЛ Дизайн*: Все зелёные тона от РАЛ 100 20 05 до РАЛ 180 90 10;
3.48.	Цвет дверных проемов и ворот	Все красные тона от РАЛ 010 20 15 до РАЛ 030 90 10; Все фиолетовые тона от РАЛ 280 20 15 до РАЛ 360 92 05;
3.49.	Цвет водосточных труб/электрощитов	Все синие тона от РАЛ 190 20 20 до РАЛ 270 90 05; Все оранжевые тона от РАЛ 050 20 10 до РАЛ 060 90 15; Все жёлтые тона от РАЛ 070 30 20 до РАЛ 095 90 59

6. Границы и требования к градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения – достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента» определены приказом Министерства культуры Республики Дагестан от 16 сентября 2015 года № 414од «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к осуществлению деятельности и градостроительных регламентов в границах

территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения – достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента» (с последующими изменениями).

6.1. В границах территории объекта культурного наследия федерального значения – достопримечательное место «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента» допускается:

- проведение работ по выявлению и научному изучению (раскопки, разведки) объектов археологического наследия (археологические полевые работы) на основании разрешения (открытого листа) с обязательной рекультивацией участков раскопок;

- установка информационных надписей и обозначений объектов культурного наследия;

- устройство туристско-экскурсионных маршрутов по застроенной и незастроенной территории;

- прокладка подземных инженерных сетей (коммуникаций) с последующей рекультивацией и благоустройством нарушенных земель при условии проведения археологических исследований;

- проведение противоэрозионных мероприятий на склонах, расчистка русел рек и ручьев;

- капитальный ремонт и реконструкция существующих линейных объектов и объектов капитального строительства, в том числе объектов исторической системы водоснабжения;

- проведение мероприятий, направленных на сохранение и регенерацию городской среды, природного ландшафта, их компонентов и природной среды;

- проведение туристско-экскурсионной, научно-исследовательской и учебной деятельности, проведение культурно-массовых мероприятий;

- строительство зданий, строений и сооружений по специально разработанным проектам (для зоны жилых кварталов магальной части и зоны жилой застройки);

- использование для строительства и благоустройства территории традиционных (камень, дерево, кирпич) и близких им по фактуре современных материалов;

- применение при строительстве и реконструкции жилых и хозяйственных построек плоской, двускатной, вальмовой и сложной формы крыш;

- использование для отделки фасадов, кровель и ограждений бежевых, серых, зелёных, охристых, терракотовых, коричневых цветов, исключая яркие цвета и контрастные цветовые сочетания;

- возведение ограждений традиционной из традиционных материалов, в традиционном исполнении.

6.2. В границах территории объекта культурного наследия федерального значения – достопримечательное место «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента» запрещается:

- образование новых земельных участков без наличия подъездов, подходов к каждому новому земельному участку;
- предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- разведка и добыча полезных ископаемых;
- нарушение почвенного покрова, изменение гидрологического режима;
- хозяйственная деятельность, связанная с загрязнением почв, грунтовых и подземных вод, поверхностных стоков;
- размещение, захоронение отходов производства и потребления, устройство свалок, вне специально установленных мест;
- организация скотомогильников;
- проведение строительных, земляных, землеустроительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ без осуществления археологического наблюдения;
- любая хозяйственная деятельность, оказывающая негативное воздействие на культурный и природный ландшафты;
- строительство промышленных, жилищно-коммунальных и сельскохозяйственных объектов башенного типа, за исключением установки молниеотводов и антенн специальной связи;
- установка отдельно стоящих рекламных конструкций, превышающих размеры 5 х 3 м с учетом основания, а также их размещение на уровне выше карниза объектов капитального строительства (данное требование уточнено для зон приведенных ниже);
- вырубка древесно-кустарниковой растительности, за исключением санитарных рубок и работ в приусадебном хозяйстве;
- строительство шумозащитных ограждений;
- устройство балконов, лоджий, эркеров на фасадах зданий, инородные пристройки.

6.7. В границах территории зон жилой застройки ДМ Р-3 допускается:

- проведение работ по выявлению и научному изучению (раскопки, разведки) объектов археологического наследия (археологические полевые

работы) на основании разрешения (открытого листа) с обязательной рекультивацией участков раскопок;

- установка информационных надписей и обозначений объектов культурного наследия;
- устройство туристско-экскурсионных маршрутов по застроенной и незастроенной территории;
- прокладка подземных инженерных сетей (коммуникаций) с последующей рекультивацией и благоустройством нарушенных земель при условии проведения археологических исследований;
- проведение противоэрозионных мероприятий на склонах, расчистка русел рек и ручьев;
- капитальный ремонт и реконструкция существующих линейных объектов и объектов капитального строительства, в том числе объектов исторической системы водоснабжения;
- проведение мероприятий, направленных на сохранение и регенерацию городской среды, природного ландшафта, их компонентов и природной среды;
- проведение туристско-экскурсионной, научно-исследовательской и учебной деятельности, проведение культурно-массовых мероприятий;
- строительство зданий, строений и сооружений по специально разработанным проектам высотой для жилых домов не более 2 этажей, для общественных зданий не более 3 этажей;
- для существующих зданий выше 3 этажей при ремонтных работах предусматривать реконструкцию фасадов с целью приведения их в соответствие исторической застройке;
- использование для строительства и благоустройства территории традиционных (камень, дерево, кирпич) и близких им по фактуре современных материалов;
- применение при строительстве и реконструкции жилых и хозяйственных построек плоской, двускатной, вальмовой и сложной формы крыши;
- использование для отделки фасадов, кровель и ограждений бежевых, серых, зелёных, охристых, терракотовых, коричневых цветов, исключая яркие цвета и контрастные цветовые сочетания;
- возведение ограждений традиционной из традиционных материалов, в традиционном исполнении.

6.8. В границах территории зон жилой застройки ДМ Р-3 запрещается:

- образование новых земельных участков без наличия подъездов, подходов к каждому новому земельному участку;

- предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- надстройка дополнительных этажей на существующие здания;
- разведка и добыча полезных ископаемых;
- нарушение почвенного покрова, изменение гидрологического режима;
- хозяйственная деятельность, связанная с загрязнением почв, грунтовых и подземных вод, поверхностных стоков;
- размещение, захоронение отходов производства и потребления, устройство свалок, вне специально установленных мест;
- организация скотомогильников;
- проведение строительных, земляных, землеустроительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ без осуществления археологического наблюдения;
- любая хозяйственная деятельность, оказывающая негативное воздействие на культурный и природный ландшафты;
- строительство промышленных, жилищно-коммунальных и сельскохозяйственных объектов башенного типа, за исключением установки молниеотводов и антенн специальной связи;
- установка отдельно стоящих рекламных конструкций, превышающих размеры 5 х 3 м с учетом основания, а также их размещение на уровне выше карниза объектов капитального строительства (данное требование уточнено для зон приведенных ниже);
- вырубка древесно-кустарниковой растительности, за исключением санитарных рубок и работ в приусадебном хозяйстве;
- строительство шумозащитных ограждений;
- устройство балконов, лоджий, эркеров на фасадах зданий, инородные пристройки.

1.2. Краткая справка по историко-градостроительному развитию территории, на которой расположен участок проведения работ

Дербент — один из древнейших городов на территории Российской Федерации, сыгравший значительную роль в экономической и политической жизни государств Кавказа, Передней Азии и Ближнего Востока. Географическое положение этого города определило его непростую и полную событий историю. Роль Дербента как «контрольного пункта», регулирующего потоки людей и товаров с севера на юг вдоль Каспия и в обратном направлении, также отразилась и в его названии. В переводе с персидского языка слово «Дербент» восходит к «*darband*» и означает «узел, связь, запор ворот». Дербент расположен на западном побережье Каспийского моря, где Кавказский хребет почти вплотную подходит к береговой линии, оставляя лишь узкую полосу вдоль моря шириною в три километра.

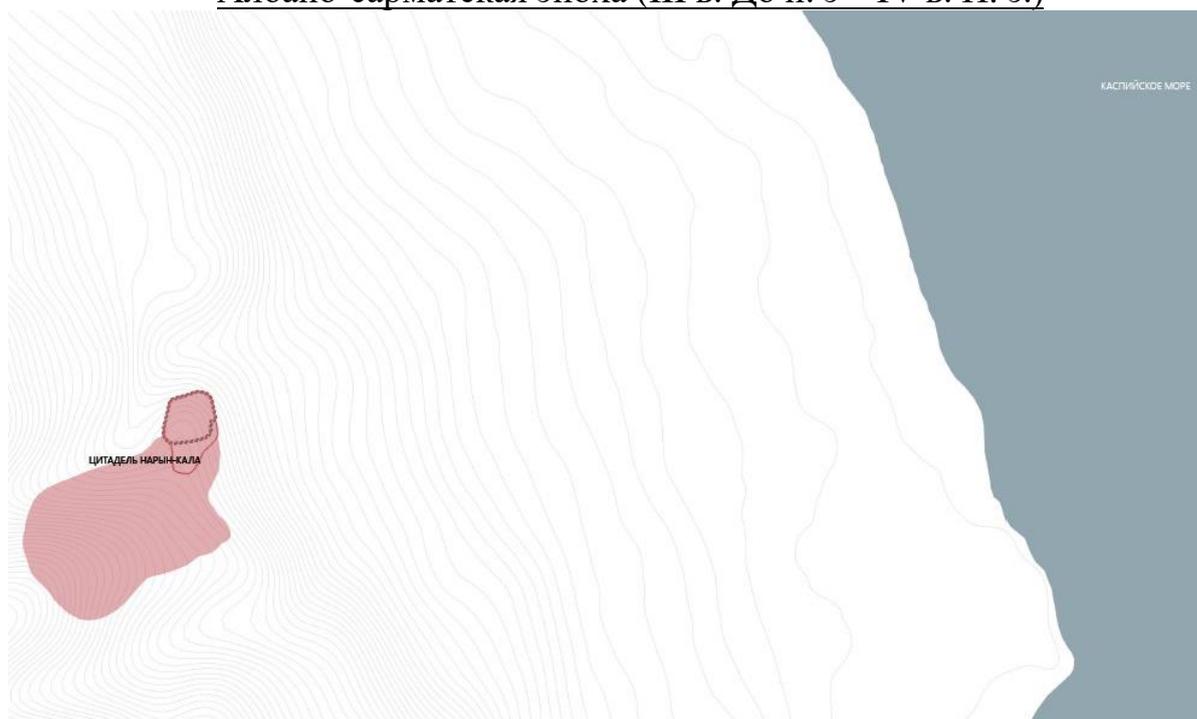
Период древнейшего поселения эпохи ранней бронзы (3000 л. до н.э.)



О первых поселениях на этой территории можно говорить начиная с периода ранней бронзы (3500–2000 лет до н. э.), когда происходит обживание вершины Дербентского холма, а также вершин соседних небольших естественных (например, Великентское, Каякентское поселения) или искусственных холмов (например, Мамайкутанское поселение). Уже эти поселения учитывали вопросы обороны, о чем говорит сам выбор места на крутых холмах, а также первые оборонные укрепления: земляные валы и стены. Однако эти поселения, как и поселение на Дербентском холме, еще не были связаны с формированием исторической топографии современного Дербента и не оказали существенного влияния на ее развитие. Поселение занимало северо-восточную часть вершины

холма, оно было защищено естественными преградами, дополненными древними укреплениями.

Албано-сарматская эпоха (III в. До н. э – IV в. Н. э.)



С III в. До н. э. территория становится частью Кавказской Албании, населенной албанами и сарматами, и ареной борьбы Римской империи и Парфянского царства за обладание Прикаспийским проходом и владычество на востоке. В этот период стены цитадели начинают не только играть оборонительную роль, но и служить маркером социального расслоения: они отделяют более привилегированную часть городского населения от менее привилегированной.

Следующий период градостроительного развития Дербента начался в конце IV – начале V вв. н. э. и вновь был связан с внешними факторами: активностью кочевых племен на севере и Сасанидского государства на юге. В конце IV в. Н. э. происходит новая волна миграций кочевников с севера, вызванная «великим переселением народов» и движением гуннских племен, с другой стороны, усилением персидского рода Сасанидов, создавшего мощное государство, составившее конкуренцию Римской империи в ее притязаниях на Кавказе.

Сасанидская эпоха (V – VI в. Н. э.)



В V в. Н. э. была создана Дербентская оборонительная система, частью которой являлся сам город и его стены. Главной целью системы было буквально перегородить Прикаспийский проход. Дербент стал военно-политическим оплотом Сасанидов на Кавказе, где находился их гарнизон и административный центр.

В системе сасанидских укреплений на Каспии Дербентская стена является самой грандиозной. Дербентский оборонительный комплекс включает в себя – цитадель Нарын-кала, расположенную на холме; две стены: северную и южную, спускающихся к морю, протяженностью каждая около 3,5 км; горную стену (Даг-Бары), идущую от крепости к вершинам Кавказа на более чем 40 км.

Возведение этого комплекса происходило в несколько этапов: первоначально Сасаниды использовали существовавшие укрепления албанского времени, но затем были созданы сначала глиняные, а после – каменные стены.

В V – VI вв. н. э. складывается структура и топография Дербента, существующая по сей день – результат строительной деятельности Хосрова I. Город, протянувшийся узкой лентой через Прикаспийский проход, имел развитую внутригородскую планировку и был благоустроен. Дербенту в этот

период была характерна типичная для домусульманских городов Закавказья и Средней Азии структура с двумя четко выделенными частями: цитаделью (кухендиз), где находился правитель города – марзпан, а также штат чиновников, гарнизон, общественные и культовые институты, и собственно город (шахристан).

Арабская эпоха (VIII – X в. Н. э.)



Арабское завоевание Сасанидской державы, ослабленной войнами, эпидемиями и внутренними противоречиями, в VII в. Н. э. привело их к северной границе империи на Кавказе. Во второй половине VII в. Арабами было организовано множество походов на Дербент, который неоднократно переходил из рук в руки то к хазарам, то к арабам; в городе находился арабский гарнизон. Окончательно арабы закрепились в Дербенте лишь в 733 – 734 гг. и превратили город в крупнейший центр ислама на Кавказе.

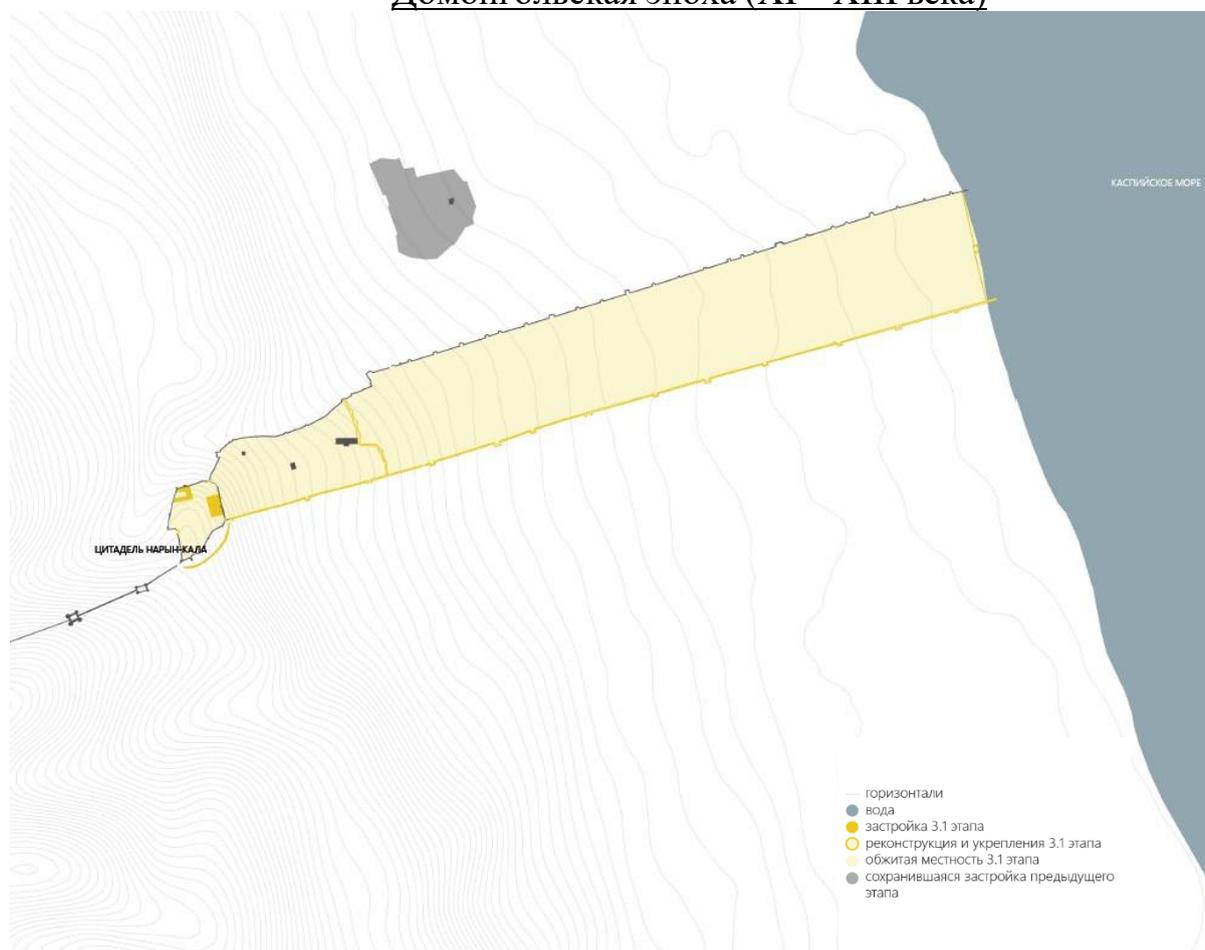
В VIII – X вв., как сообщают арабские авторы, Дербент был одним из наиболее значительных городов Кавказа, главным торговым центром на Каспийском море (торговля рабами, тканями, шафраном) и важнейшей крепостью на северной границе халифата. Это приводит в VIII – X вв. к бурному росту города: город вышел за границу поперечной стены, была обжита вся

внутренняя межстенная территория площадью около 150 га по направлению с запада на восток. Встречная застройка шла по направлению от порта вверх.

В арабский период была сформирована трехчастная модель города: в Дербенте появился также рабад, место концентрации ремесленного производства, занявший нижние районы. Но, в отличие от традиционной схемы, он рос не за городской стеной, а внутри стен, на огромной межстенной территории нижнего города, восточнее Джума-мечети. Территория города от Джума-мечети до моря была заселена полностью, но с разной плотностью: менее интенсивно в центральной части. Районы ниже мечети были застроены в основном небольшими одно- или двухкамерными прямоугольными или ассиметричными домами площадью до 20-40 кв. м (редко до 50-60) из бутового камня на глиняном растворе с глинобитным полом и плоской кровлей на деревянном перекрытии с кирово-земляным покрытием, подобным покрытию современных дербентских магалов.

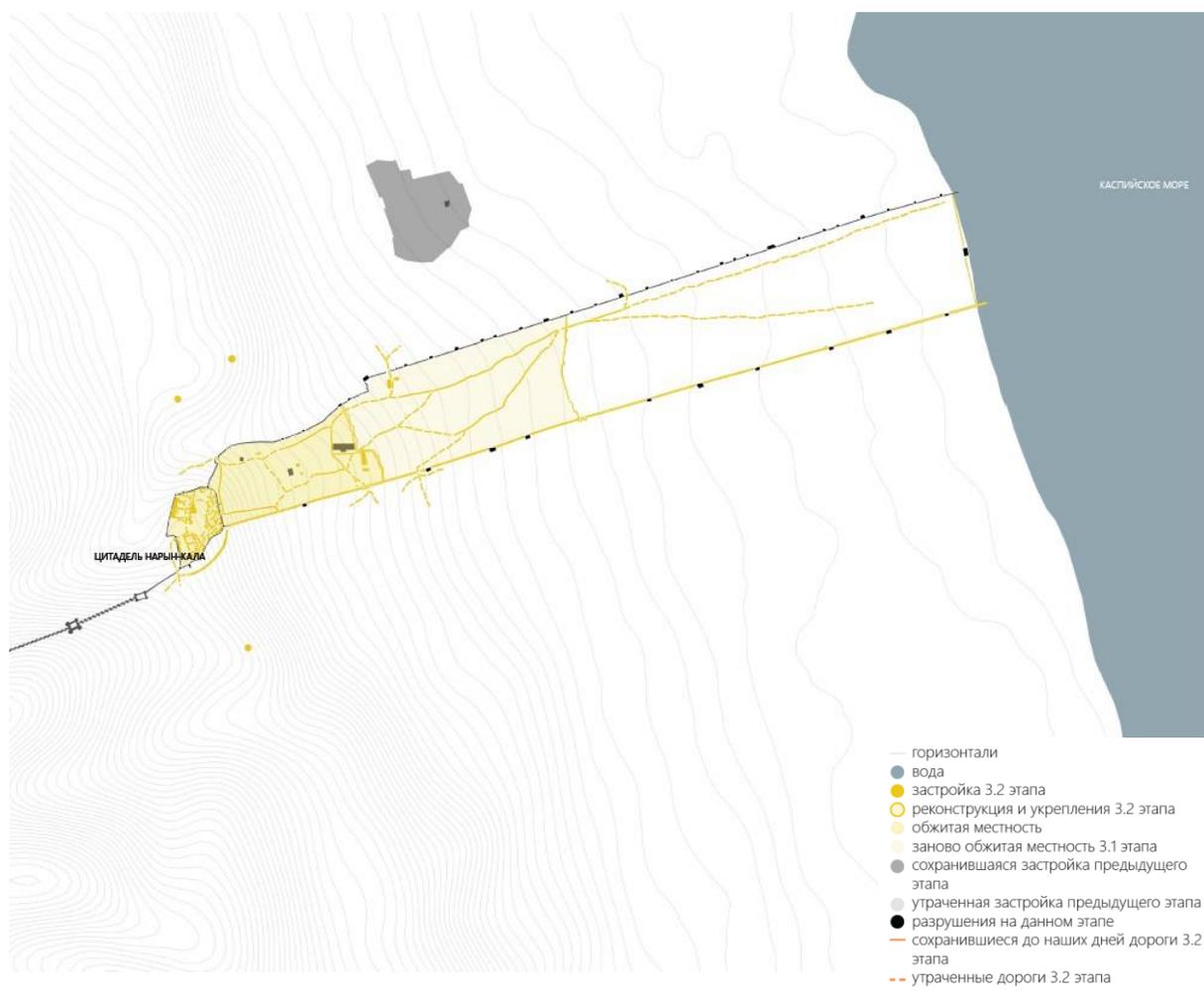
В период XI – XVIII века продолжилось формирование исторической топографии Дербента, начавшееся на рубеже X – XI вв., но изменилась политическая роль Дербента. С приходом к власти местной династии во второй половине X в. Дербент вышел из состава халифата, став самостоятельным феодальным образованием, по сути, городом-государством.

Домонгольская эпоха (XI – XIII века)



В период XI – XIII века в Дербенте не происходило радикальных изменений в городской структуре и территориальном развитии, тем не менее город развивался. Так, повысилась роль южной стены города и ее фланкирующих башен для обороны. Южная стена была укреплена, перестроены ворота Ортакапы, появилась новая башня-бастион у Кала-капы. Помимо этого, в XI в. Цитадель начала играть роль самостоятельной части фортификации, по сути, феодального замка, способного вынести осаду не только от внешних врагов, но и от внутренних, находящихся в шахристане. Происходит укрепление восточной стены цитадели мощными полуовальными рустованными башнями-выступами на местах стыка цитадели с городскими стенами, а также центральной полукруглой башней диаметром 5 м. Южная стена цитадели тоже была укреплена полуовальной, далеко вынесенной (до 11 м) башней-выступом. Помимо этого, с южной стороны цитадели был сооружен ров, начинающийся у юго-западного угла цитадели, и тянущийся с запада на восток до крутого восточного склона холма, что датируется 1068 г.

Период от монгольского завоевания до начала XVIII века



В 1239 г. Дербент был завоеван татаро-монгольскими войсками, однако город не был полностью разрушен. Монгольское завоевание стало важным поворотным моментом в истории Дербента. Археологические слои вплоть до XIX в., когда город вошел в состав Российской империи, бедны и говорят, в целом, об упадке города, постоянно переходившего из рук в руки.

С распадом единой монгольской империи во второй половине XIII в., наместник Тимура Ибрахим I ал-Дербенди восстановил город и построил в нем новые мечети. Однако поддерживать дорогостоящие укрепления в гавани ему было не под силу: порт постепенно разрушался, нижняя часть города пустела. Город вернулся в пределы первой поперечной стены. Утрата портового значения привела к запустению прибрежной части города.

XVI в. – время, когда Дербент вновь оказался ареной войн: теперь – между Турцией и государством Сефевидов. До 1606 г., когда персидский шах Аббас I вновь овладел Дербентом, городские укрепления успели прийти в полный упадок, старые морские стены были разрушены, Горная стена ветшала. По сообщению Гербера, город был опустошен турками, а нижняя часть, где жили христиане, разорена.

В XVII в. Шах Аббас I провел в городе значительные работы: он восстановил крепостные сооружения, в некоторых местах возвел стены заново. Также он соорудил в море, недалеко от берега, башню, соединенную с северной городской стеной, чтобы воспрепятствовать обходу города по береговой линии. Кроме того, были произведены работы по водоснабжению города: сооружен водопровод, семь фонтанов и резервуар для воды. Внутри города были возведены две поперечные стены, разделяющие нижний город на 3 части. В целом, в этот период в Дербенте складывается четырехчастная структура: цитадель с плотной застройкой, над которой возвышается минарет; примыкающая к цитадели населенная часть города, ограниченная с востока каменной стеной, где выделяются крупные постройки – караван-сарай и Джума-мечеть; часть города с начинающейся застройкой, также отделенная с востока каменной стеной; совершенно не застроенная часть города, отделенная от моря деревянной стеной с надвратной башней в центре, а также пустая прибрежная полоса – гавани в то время в Дербенте не было.

Период XVIII-XIX вв.



23 августа 1722 г. русская армия без боя заняла Дербент: город оставался под контролем российской армии до 1735 г., когда Дербент вновь попал в зависимость от Персии. К этому периоду относится множество городских планов, составленных российской армией и показывающих городскую структуру на момент завоевания города или сразу после него.

Согласно одному из самых ранних планов, составленных еще до занятия города российскими войсками в 1722 г., стены города доходили до самого моря и оканчивались на концах башнями, западнее которых в обеих стенах были ворота, через которые шла дорога вдоль берега. Нижняя часть города, «Дубары» (от персидского «Дубару», «между двух стен»), не была застроена, но была отделена от береговой полосы стеной и занята садами и огородами. Две другие части города так же, как и цитадель, были застроены. Они были разделены поперечными стенами: возведенные Аббасом I в начале XVII в., они видны на планах Дербента XVIII в.

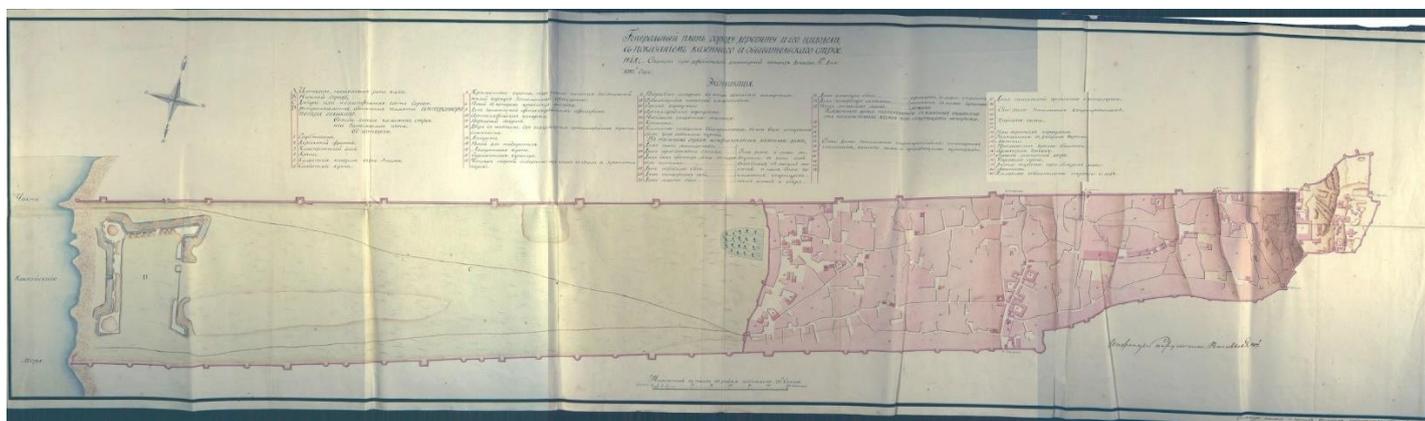
Период XIX в.

Следующий этап в истории Дербента наступил на рубеже XVIII и XIX вв. В 1796 г. город был взят российской армией после десятидневной осады. После того как Дербент был взят, в цитадели был помещен российский гарнизон. После

вступления армии в городе сразу же были начаты и ремонтные работы над крепостными стенами под руководством инженера-подполковника Карпова. Ежегодные отчеты за 1811 – 1819 гг., хранящиеся в РГВИА, свидетельствуют, что план работ выполнялся ежегодно. У городских ворот были возведены контрфорсы, заложены провалы в северной стене, у стен сложен цоколь.

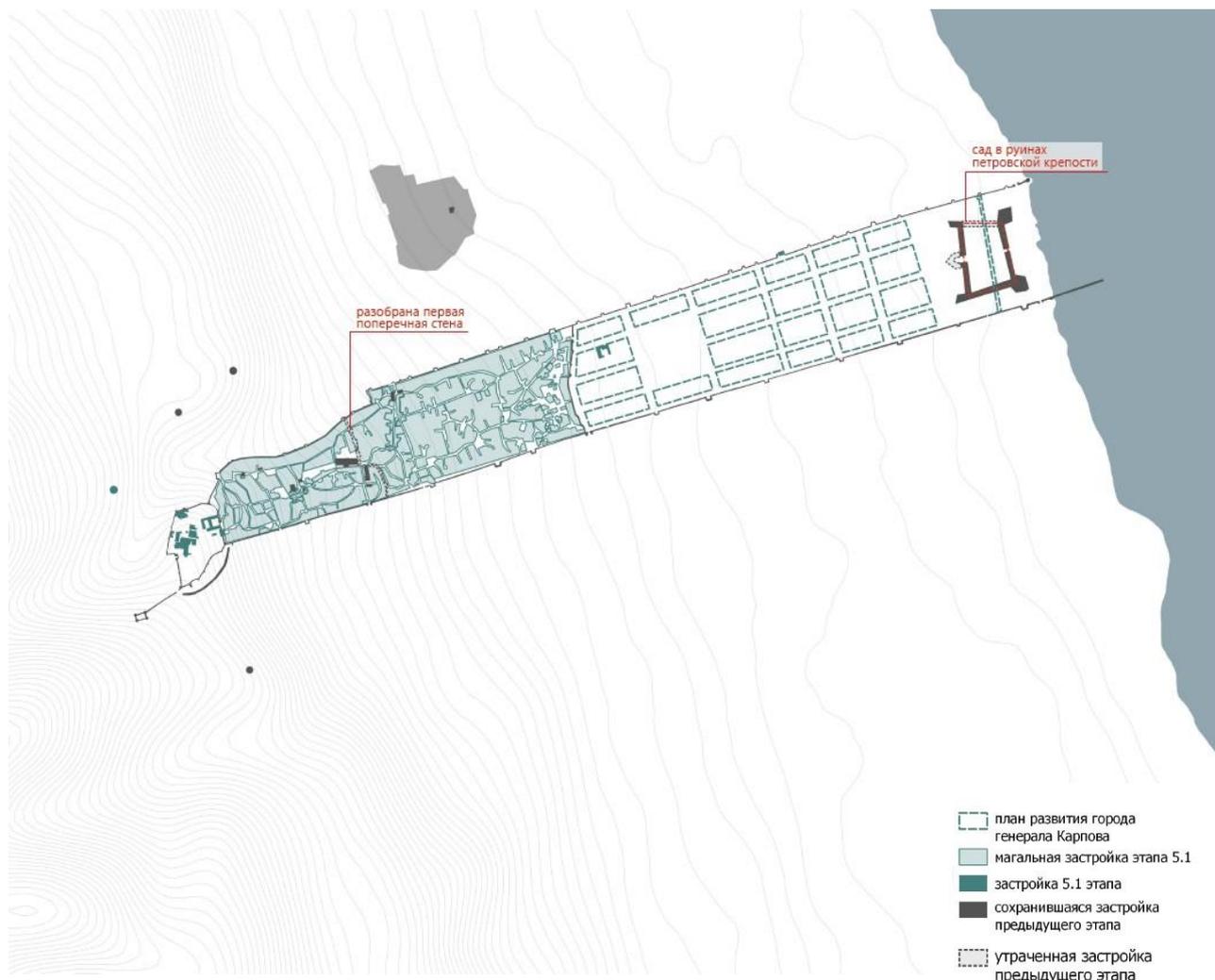
Развиваются и поселения за стенами, были построены казармы для женатых солдат на Кефарских высотах за пределами городских стен, к северу от цитадели. В целом, привлечение рот, состоящих из женатых солдат, было направлено на то, чтобы увеличить оседлое население города. Однако этот опыт нельзя признать удачным: в 1831 г. Кази-Мулла с горцами осадил Дербент и разорил дома и казармы. После этого подобные попытки больше не предпринимались.

Значительно большие изменения коснулись нижнего города. Так, к 1806 г. окончательно исчезает самая старая поперечная стена Дербента, делившая нижний город на две части в районе Джума-мечети, на картах 1810-х гг. видны лишь ее остатки. Таким образом, старые районы нижнего города объединились, стена отныне делила только Дубары и старый город. Это приводит к тому, что прежде находившийся в районе Джума-мечети торговый центр города смещается. Теперь он занял улицу, ведущую от ворот Кырхляр-капы к мечети, главным же входом во двор мечети теперь становятся восточные ворота. Внимание гарнизона переключается на район Дубар – именно там формируется новый регулярный город. На картах 1810-х гг. там обозначены отдельные хозяйственные строения и казармы.



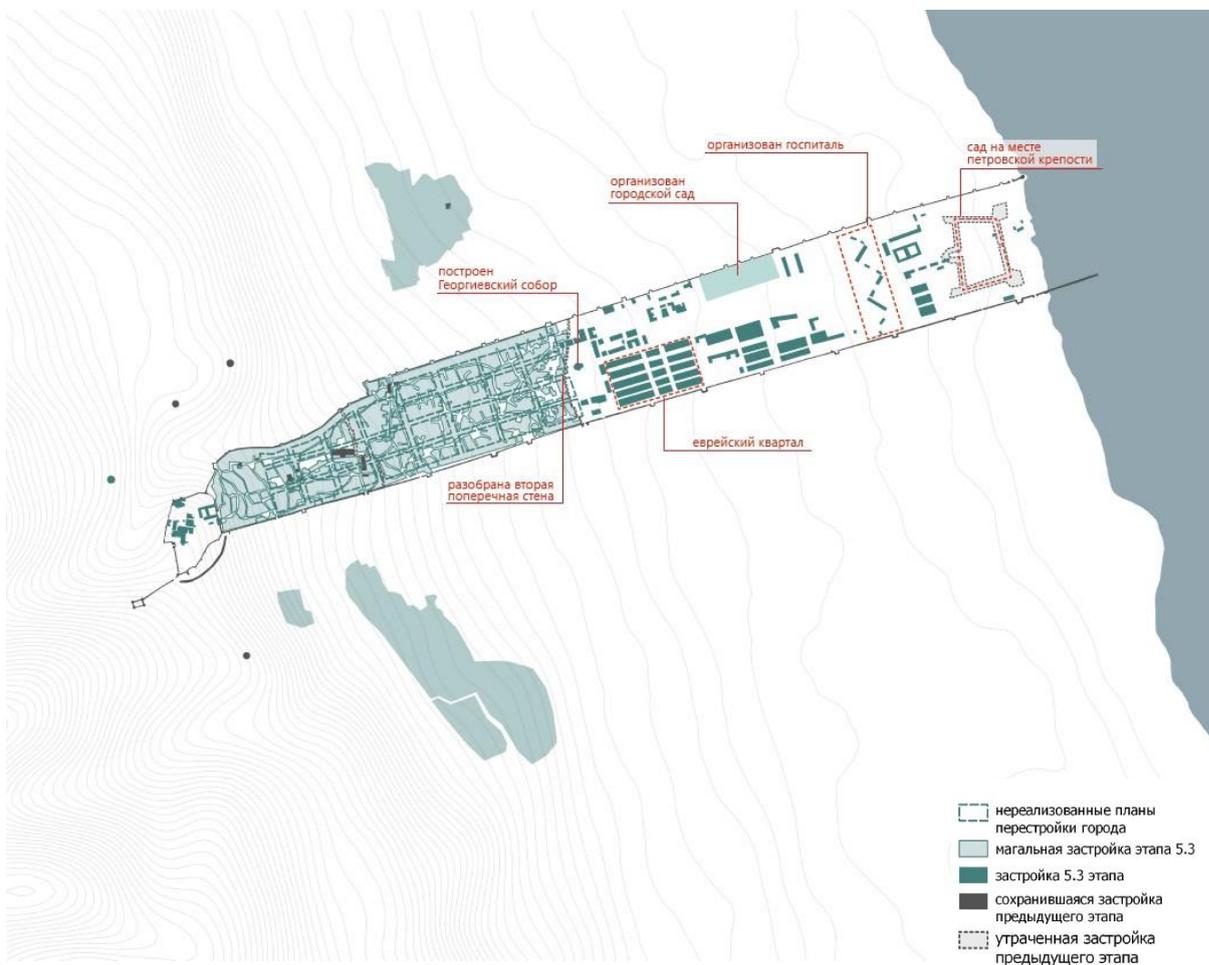
Генеральный план города Дербента и его цитадели с показанием обывательского и казенного строений, 1810 г. (РГВИА, ф. 349, оп. 12, д. 1976).

В 1811 г. создан план инженера Карпова по развитию города. Он предполагал сохранение старого города и развитие Дубар: создание там района с регулярной планировкой. В Дубарах должны были разместиться три продольные улицы и шесть поперечных, должна была быть устроена большая площадь, а порт – обновлен. Хотя в 1810-х гг. этим планом руководствовались при работах, глобально он не был воплощен.



Первый план развития города

После посещения Ермоловым Дербента в 1824 г. был утвержден новый план работ по его развитию. Он коснулся и старого города, где планировалось расширить улицы и устроить площади. На лабиринт запутанных улиц и тупиков средневекового города должна была наложиться четкая прямоугольная сетка. Подобная же сетка продолжалась в Дубарах, где к 1824 г. в юго-восточной части, вдоль южной городской стены уже вырос новый жилой район, состоящий из пятнадцати правильно спланированных, вытянутых в направлении восток-запад узких кварталов, разделенных двумя поперечными и четырьмя продольными улицами. Была осуществлена часть работ по второму плану развития города – поперечных городских стен в нижнем городе не осталось, частично проложена центральная улица.



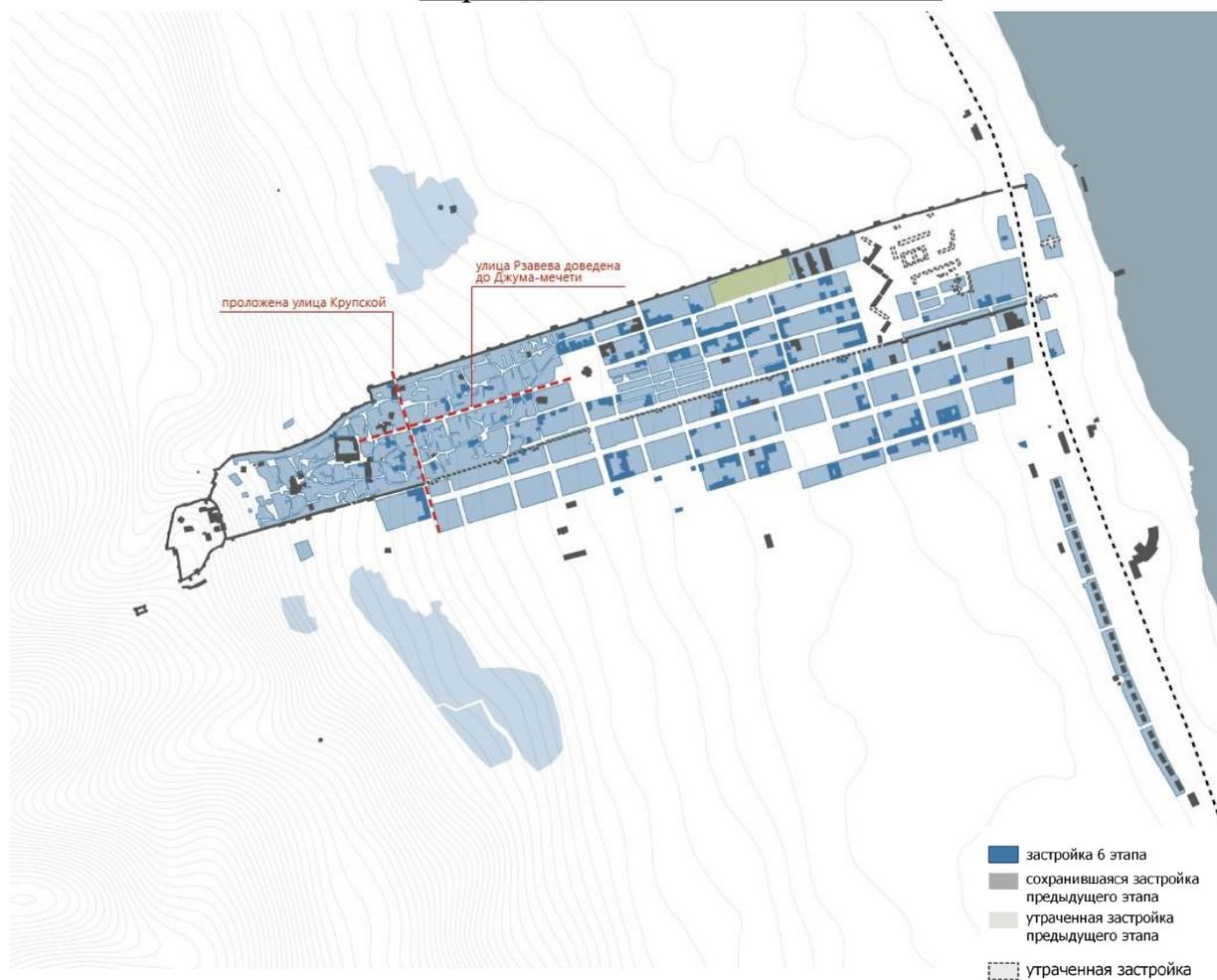
Второй план развития города

В 1848 г. в Дербенте были открыты два общественных сада, с фонтаном и павильонами: к югу от города и под северной стеной в Дубарах. В 1848 г. по инициативе генерал-губернатора князя А. И. Гагарина на главной площади города был заложен новый собор Святого Георгия Победоносца в византийском стиле. Город рос и в середине XIX в. Уже насчитывал 12 тысяч жителей. В нем было 16 мечетей, включая Джума-мечеть, 9 Магалов и отдельные армянский и еврейский кварталы. В 1850-х гг. почти вся территория в пределах городских стен быстро оказывается застроена.

По новому плану развития города расширение застройки предусматривалось на юг, за пределы городской стены. На юге было создано предместье, представляющее собой прямоугольные кварталы по 8 усадеб в каждом. Самая нижняя часть Дубаров оставалась и во второй половине XIX в. Почти незастроенной: здесь, выше остатков земляного петровского укрепления, размещались постройки военного гарнизона.

К концу XIX в. Дербент представлял собой город, состоявший из двух частей – мусульманской (магальной) и европейской (Дубары и Новый город). Мусульманская часть была тесно застроена домами с плоскими кровлями и выходящими на улицы глухими стенами. Планировка этой части города нерегулярна. Европейская часть имела правильную, регулярную планировку с широкими улицами и площадями. Между частями не было резкой границы: регулярные улицы переходили в нерегулярные постепенно, через «транзитную зону» в районе торгового центра города.

Период начала XX в. – 1950-е гг.



Рубеж XIX в. и XX в. Ознаменован другой важной вехой в развитии города. В 1898 г. была проложена железная дорога Петровск-Дербент, а 1899 г. – Дербент-Баку. Это приводит к тому, что Дербент становится крупным железнодорожным узлом, а это, в свою очередь, приводит к развитию промышленности в городе.

Развитие промышленности шло рука об руку с ростом жилищного строительства. В 1930-е гг. был снесен старый еврейский квартал, на его месте был разбит парк, а жители были переселены в новые дома. Новые дома

появляются, как и на территории старого города, так и вне его. Город растет преимущественно на юг, но появляются первые кварталы за северной городской стеной. Построено большое количество жилых домов, например, по улице Ленина и Буйнакского: двух-, трехэтажные здания на 8-24 квартиры.

В северной части города получает распространение индивидуальное жилищное строительство – кварталы усадебного типа с садами.

В советское время множество памятников архитектуры, в основном построенных при имперской власти, были снесены: например, в 1929 г. были снесены Ермоловские ворота на перекрестке улиц Базарной и Ермолова, а в 1938 г. – Георгиевский собор (на его месте установлен памятник Ленину). Эти вмешательства изменили облик города.

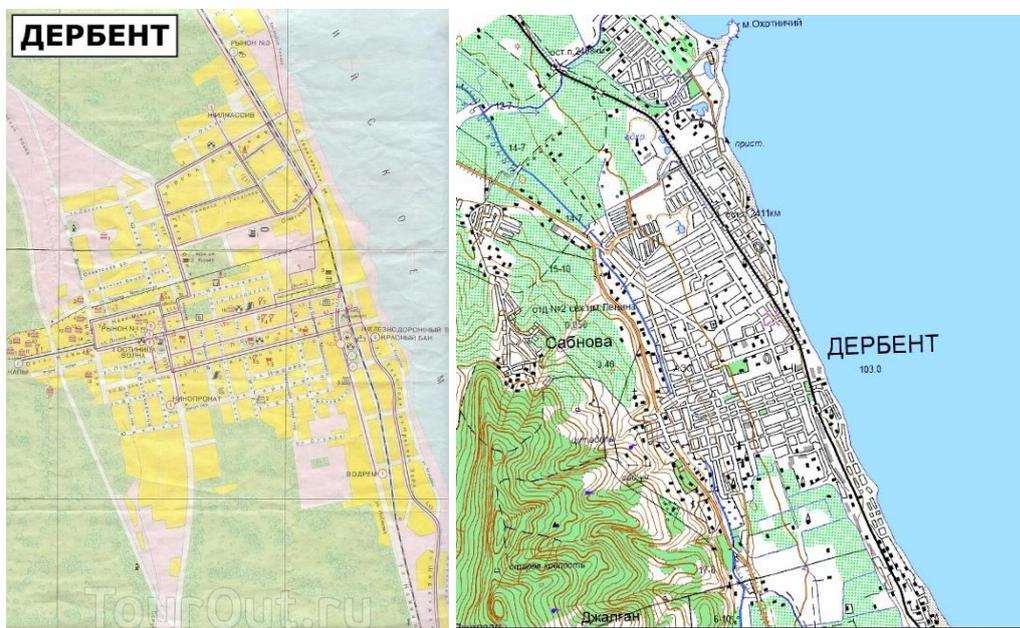
Период с 1950-х гг. до современности



С 1950-х гг. Дербент развивается вдоль железной дороги: на юг и на север вдоль моря. Там продолжается строительство крупных промышленных комплексов: например, в 1960 г. на юге города был построен Дербентский коньячный комбинат, созданный на базе открытого еще в XIX в. Дербентского винзавода. Растет и жилая

застройка: в 1955 г. был принят генеральный план города, составленный планировщиками Ленинградского отделения Гипрогора. Он предусматривал рост города в северном направлении.

В конце XX в. И начале XXI в. Город продолжает расти и в северном направлении, где формируется новый центр, и в южном направлении: появляются и новые обширные районы частной застройки, и кварталы высотных домов (Илл. 1, 2).



Илл. 1. Карта Дербента, 1989 г.

Илл. 2. Карта Дербента, 2001 г.

Библиография:

1. Хан-Магомедов С. О. Дербентская крепость и Даг-Бары. М., 2002.
2. Хан-Магомедов С. О. Дербентская крепость и Даг-Бары. М., 2002.
3. Хан-Магомедов С.О. Дербент. М., 1958.
4. Кудрявцев А. А. Великий город на Каспии. М., 1982.
5. Минорский В.Ф. История Ширвана и Дербента. М., 1963.
6. Гербер И. Г. Известия о находящихся на западной стороне Каспийского моря между Астраханью и рекою Курою народах и землях и о их состоянии в 1728 году. Спб., 1760.
7. Е. И. Козубский. История города Дербента.
8. РГВИА, ф. 349, оп. 12, д. 1976

1.3. Наименование объекта культурного наследия, в границах территории которого планируется проведение работ с указанием категории объекта культурного наследия и местоположения

Наименование объекта: «Культурный слой V – начала XX века достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента»

Адрес объекта: Республика Дагестан, г. Дербент

Дата создания: V – начало XX века

Категория: Выявленный объект культурного наследия

Вид объекта: памятник (объект археологического наследия)

Общая видовая принадлежность объекта культурного наследия: памятник археологии

Документ о постановке на гос. охрану: приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан № 94/21-од от 3 сентября 2021 г.

Границы территории ОКН: утверждены приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан № 94/21-од от 3 сентября 2021 г. (приложение №2)

Зоны охраны ОКН: не устанавливаются в соотв. с п.1 ст. 34 Федерального закона №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия»

Защитная зона ОКН: не устанавливаются в соотв. с п.2 ст. 34.1 Федерального закона №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия»

Предмет охраны ОКН: не установлен

1.4. Основания для разработки документации по обеспечению сохранности ОКН

Раздел документации, обосновывающий меры по обеспечению сохранности выявленного объекта археологического наследия «Культурный слой V – начала XX века достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента» при проведении работ по строительству Подземной парковки апартаментов «Платинум» по ул. Военного городка 18А, г. Дербент выполнен на основании:

1) ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 г. N 73-ФЗ (с изменениями на 19 октября 2023 года) «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

В соответствии с нормами действующей редакции Федерального закона 73-ФЗ от 25.06.2002 г., Ст.36, п.2, «изыскательские, проектные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные работы, указанные в статье 30 настоящего Федерального закона работы по использованию лесов и иные работы в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, проводятся при условии соблюдения установленных статьей 5.1 настоящего Федерального закона требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, особого режима использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, и при условии реализации согласованных соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 2 статьи 45 настоящего Федерального закона, обязательных разделов об обеспечении сохранности указанных объектов культурного наследия в проектах проведения таких работ или проектов обеспечения сохранности указанных объектов культурного наследия либо плана проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанные объекты культурного наследия».

2) Договора на разработку раздела по обеспечению сохранности между ООО «СЗ «РИАН» (заказчик) и ООО «Центр проектирования городских пространств «Панорама» (исполнитель).

1.5. Наименование проектной документации, в состав которой включена документация по обеспечению сохранности объекта культурного наследия

Раздел документации является самостоятельным разделом.

1.6. Согласование документации по обеспечению сохранности объекта культурного наследия с собственником или иным законным владельцем объекта культурного наследия

Раздел документации, обосновывающий меры по обеспечению сохранности выявленного объекта археологического наследия «Культурный слой V – начала XX века достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента» при проведении работ по строительству Подземной парковки апартаментов «Платинум» по ул. Военного городка 18А, г. Дербент, был рассмотрен и согласован Заказчиком. Согласно п.3 ст.49 Федерального закона №73-ФЗ – Объекты археологического наследия, а также все археологические предметы, залегающие на поверхности земли, в земле или под водой, находятся в государственной собственности.

1.7. Сведения о заказчике проводимых работ, а также об исполнителях проектных работ

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Специализированный застройщик «Региональное инвестиционное агентство недвижимости».

Сокращенное наименование: ООО «СЗ «РИАН»

Адрес: 368600, Республика Дагестан, город Дербент, ул.Гейдара Алиева, д.11, корп. г, пом. 2н

ИНН/КПП: 0542018897 / 054201001

ОГРН: 1190571006427

Директор: Ахмедов Ихтибар Сеферуллахович

Расчетный счет: 40702810560320011057

Банк: Ставропольское отделение №5230 ПАО Сбербанк

БИК: 040702615

Корр. Счет: 30101810907020000615

Эл. Почта/Тел.: riangroup2019@gmail.com
8-800-222-13-99

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «Центр проектирования городских пространств «Панорама»

ИНН: 0572016103

ОГРН: 1160571066149

Юридический адрес: 367000, респ. Дагестан, г. Махачкала, ул. Дахадаева, д. 23.

Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций: СРО-П-182-02042013

1.8. Исходно-разрешительная документация

Для разработки данного раздела использована следующая документация:

1. «Проект строительства Подземной парковки апартаментов «Платинум» по ул. Военного городка 18А, г. Дербент». Архитектурные решения.
2. Выписка из единого государственного реестра недвижимости на земельный участок по адресу: г. Дербент, пер. Военного городка, 18А (кадастровый номер ЗУ: 05:42:000062:2194)
3. Градостроительный план земельного участка выдан Управлением архитектуры и градостроительства администрации ГО «город Дербент» РФ-05-2-03-0-00-2024-0123, на земельный участок общей площадью 9997,0 кв.м.
4. Отчет инженерно-геологических изысканий 17-06/24-ИГИ ИП «Аль Шарифи Юсеф Катей Мохсин»

Раздел, обосновывающий меры по обеспечению сохранности объектов культурного наследия разработан в соответствии со следующими нормативными правовыми актами:

1. Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан № 94/21-од от 3 сентября 2021 г.
2. Приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан № 7/25-од от 29.01.2025 г. «Об утверждении границ объединенной зоны охраны объектов культурного наследия федерального, регионального и муниципального значения, расположенных в г. Дербенте, и Требований к градостроительным регламентам в границах территории данной зоны».
3. Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 18 декабря 2015 года № 3133 «Об утверждении требований к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия федерального значения – достопримечательное место «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента», расположенного в г. Дербент, Республика Дагестан».
4. Приказ Министерства культуры Республики Дагестан от 16 сентября 2015 г. № 414од «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к осуществлению деятельности и градостроительных регламентов в границах территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения – достопримечательное место «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента».

2. Историко-архивные и библиографические сведения об объектах культурного наследия

2.1. Краткая историческая справка и характеристика современного состояния объекта культурного наследия

Сведения о культурном слое получены на основании археологических исследований, проведенных на цитадели «Нарын-кала», на территории старого города Дербента, на исторически связанных территориях в ходе археологических раскопок, а также в ходе археологических наблюдений, проводившихся при строительстве объектов капитального строительства и прокладке инженерных сетей на территории города. Полученные в ходе изучения культурного слоя Дербента данные раскрывают этапы развития города, начиная с V века н. э. до настоящего времени. Культурный слой на территории Дербента содержит остатки поселений, могильники, остатки древней системы водоснабжения, остатки фортификационных, культовых и хозяйственно-бытовых сооружений.

Археологические исследования в г. Дербенте проводятся с 1971 г. Дербентской археологической экспедицией Института ИАЭ ДНЦ РАН. В частности, результаты, полученные в ходе исследований, осуществляемых в 1970-е – 1980-е годы под руководством А.А. Кудрявцева, показывают, что в позднесасанидский и раннеарабский периоды (середина VI – начало VIII веков нашей эры) население обживало верхнюю часть города, приблизительно до территории Джума-мечети и верхней поперечной стены.

Общая площадь заселенной территории города, без учета приморского района, достигает, согласно археологическим данным, 26-27 га, что составляет всего около 1/8 пространства, обнесенного стенами города. Выявленная площадь застройки Дербента позволяет считать его значительным раннесредневековым городом. По площади городской территории, которая достигала у Дербента 150 га, он значительно превосходил многие крупнейшие раннесредневековые города Переднего Востока, Закавказья и Средней Азии. Однако археологические исследования показали, что в сасанидское время обживалась не вся территория города, а только его верхние районы, которые включали цитадель и территорию от ее подошвы до Джума-мечети.

Раскопки на Дербентском холме позволили установить внушительную многослойность исследуемого памятника и выявили сложную стратиграфию его культурных напластований, достигающих в северо-восточной части холма, в районе цитадели города, 10 м толщины; в юго-западной части холма толщина культурных наслоений невелика, около 0,4-0,6 м. Значительная часть культурных отложений, около 4-6 м, относится к средневековому периоду существования Дербента, 1-1,5 м – к сасанидскому и 1,75-2,75 м – к древнейшему

досасанидскому периоду.

В арабский период, вплоть до монгольского нашествия в начале XIII века, городская территория продолжала расширяться, охватывая все внутрисканное пространство Дербента. С возведением прочной каменной фортификации Дербента верхняя часть города начала активно заселяться и, вероятно, застраиваться, о чем свидетельствует наличие двух городских ворот в южной оборонительной стене: Баят-капы и Орта-капы. Если для большинства раннесредневековых городов Прикаспийского Дагестана арабские завоевания, как показали археологические раскопки, имели катастрофические последствия и жизнь на них больше не возрождалась, то для Дербента в результате этих завоеваний сложились другие условия. По результатам археологических исследований, Дербент в VIII-X вв. предстает как крупный и своеобразный очаг керамического производства на Кавказе.

Слои домонгольского времени (VIII – нач. XIII в.), судя по данным археологических исследований, а также археологических наблюдений за строительными работами во внутрисканном пространстве города (шахристана), проведенных в 1970-х гг. и в 2014, 2020 гг., покрывают практически всю территорию средневекового города от цитадели до моря. Плотность застройки шахристана Дербента в это время была очень велика и следы интенсивного обживания отмечены при раскопках даже на поверхности сырцовый оборонительной стены города сасанидского периода. Общее направление последовательного роста города в VIII-X вв. оставалось таким же, как и при Сасанидах. Он застраивался в основном сверху вниз – от цитадели к морю, однако наряду с верхней частью города со второй половины VIII в. Начали интенсивно обживаться и приморские районы, что было связано с превращением Дербента в крупнейший центр морской торговли, самый значительный порт на Каспийском море. Таким образом, развитие застройки происходило не только от цитадели к морю, но и от порта вверх.

Историческая топография города изменяется во второй четверти XIII в., когда его обживавшаяся и застроенная территория резко сокращаются после монгольского нашествия, а сам город подвергается разорению. После монгольского нашествия Дербент так и не смог оправиться, и средняя и нижняя его части внутрисканной территории не обживались вплоть до XVIII в., т.е. на протяжении почти 600 лет.

После Каспийского (Персидского) похода 1722 г. императора Петра I российскими войсками около 1723 г. в нижней, приморской части Дербента между двумя городскими оборонительными стенами, во внутрисканном пространстве, в 1720-х гг. было возведено крупное земляное укрепление. В 1722 г. в этой части города был размещен российский гарнизон, впоследствии

получивший наименование Дербентский гарнизон Низового корпуса Российской императорской армии, который просуществовал с 1722 г. по 1735 г. Эта нижняя часть города носила в XVI-XVII вв. наименование Шехер-Юнан, т.е. «Греческий город» (в переводе с персидского), а в XVIII-XIX вв. (и поныне) – название Дубара, т.е. «Две стены» (в переводе с персидского), что отражено в сведениях письменных источников, в экспликациях к гравюрам и картографическим материалам. Согласно проекту генерального плана 1811 г. (инженера-полковника Карпова) предполагалось полностью сохранить крепостные стены, старую часть города, а в Дубарах создать новый район с регулярной планировкой: три продольные улицы (и еще две вдоль крепостных стен) и шесть поперечных (самая западная криволинейная в плане, так как она шла вдоль сохраняемой поперечной стены. В приморской части предполагалась строительство дополнительного сооружения, а также воссоздание поперечной крепостной стены, в пределах ранее существовавшего местоположения. В XIX в. Постепенно застраивается вся внутриваленная территории города Дербента, а в конце XIX в. В связи с ростом города сносится на значительном протяжении южная городская стена. В это же время складывается современная топография города с сетью основных и второстепенных уличных магистралей Дербента.

В течение 10 лет (1996-2005 гг.) проводились изыскания вдоль 42-километровой Горной стены, являвшейся составной частью Дербентского оборонительного комплекса и которую по праву именуют Великой Кавказской стеной. В результате проведенных работ были впервые составлены подробные планы Горной стены, фортов и башен, выявлены ранее неизвестные укрепления, выяснены их архитектурные особенности, определены точное количество укреплений и протяженность этой грандиозной оборонительной линии, время активного функционирования отдельных крепостей и фортификационной системы в целом, обнаружены важные археологические объекты и находки – знаки строителей, зубцы-мерлоны и блоки машикулей VI в., водосборные ямы, обеспечивавшие гарнизоны водой, надмогильные памятники, среднеперсидская (сер. VI в.) и арабоязычные эпиграфические памятники VIII–XV вв., в т. Ч. Одна из древнейших официальных арабских, мусульманских надписей 176 г. х. / 792 г.

Раскопки в 2000 г. выявленного уникального средневекового зороастрийского скального погребального комплекса задокументировали наличие зороастрийской общины в раннесредневековом и средневековом Дербенте.

Исследования 2002-2004 гг. вновь выявленного у северной городской стены Дербента мусульманского культового объекта, известного в XVIII-XIX вв. под названиями араб. Баб ал-Кийама, тюрк. Кийамат-капы, перс. Дар-е Киймат («Ворота Судного Дня», «Ворота Воскресения») позволили пролить новый свет

на религиозную жизнь города в домонгольский период (X – нач. XIII в.), определить назначение памятника, выявить раннемусульманские надписи и суфийские символы.

В 2006-2011 гг. работы в Дербенте были сконцентрированы в юго-западной части цитадели Нарын-кала. Здесь было вскрыто несколько архитектурных комплексов, охватывающих диапазон от V в. н.э. до второй пол. XIX в. Важным было обнаружение остатков монументального сооружения предмонгольского и монгольского периодов и сырцовый оборонительной стены на каменном основании сер. V в. Особое значение имело выявление культурных напластований первых веков н.э., документирующих преемственное обживание на протяжении двух тысячелетий.

С 2012 г. и поныне ведутся раскопки Дербентского поселения первой пол. – сер. I тыс. н. э., к югу от цитадели «Нарын-кала», предшествовавшего строительству собственно Дербента в конце 560-х гг. и идентифицируемого с известным по раннесредневековым письменным источникам городом-крепостью Чор. Работы дали важные материалы по археологии и истории раннего города, его архитектуре, ремесленному производству, культуре и быту населения, показали отсутствие на поселении культурных напластований I тыс. до н.э.

В 2014 году проводились археологические спасательные работы в центральной части Дербента, в ходе которых обнаружено монументальное мусульманское культовое место VIII – нач. XIII в., связанное с системой водоснабжения и включавшее остатки культового здания, водоводы, бассейны, стелы XIX вв. с исламскими религиозными текстами и др. (Гаджиев, Абиев, Будаичиев Абдуллаев, Шаушев, 2015. С. 183-195; Гаджиев, Шихсаидов, Аликберов, 2016. С. 796-818).

В результате охранных раскопок за северной городской стеной Дербента был открыт и исследован раннемусульманский могильник рубежа VIII-IX вв., проливший свет на раннюю исламскую погребальную обрядность (Гаджиев, Таймазов, Будаичиев, Абдуллаев, Абиев. 2019. С. 202-226).

Важные данные по исторической топографии Дербента, материалы, характеризующие жизнь, быт и культуру горожан, монетное обращение в домонгольский период, получены в ходе раскопок в 2014 г. на территории воинской части Пограничной службы ФСБ РФ в приморской части города. Здесь были выявлены руины мечети с фрагментами штучного декора колонн, жилищно-хозяйственные строения, система водоснабжения, виноградодавильни с плитой-давильней и крупным сосудом для хранения и брожения сула, бытовые печи (тандыры, сандали/корси) IX – нач. XIII в., печь для обжига извести VI в. И др. (Зиливинская, Селезнев, Таймазов, 2016. С. 220-221; Зиливинская, Цветкова, 2018. С. 462-464). Здесь же был открыт некрополь

Дербентского гарнизона Низового корпуса Русской императорской армии (1722-1735 гг.), расквартированного после Каспийского (Персидского) похода Петра I в ретраншементе, возведенном в приморской зоне города, был получен значимый вещевой и антропологический материал (Будайчиев, Абиев, Гаджиев, Абдуллаев, 2016. С. 218-220; Малашев, Селезнев, Таймазов, Фризен, 2016. С. 287-288). Останки около 230 военнослужащих петровского гарнизона были торжественно перезахоронены на Мемориальном кладбище Дербента.

В 2014 г. в Дербенте были осуществлены раскопки нововыявленной землянки Петра I. (Гаджиев, Абиев, Будайчиев, Абдуллаев, 2015. С. 165-182). После проведенных работ объект был законсервирован, здесь создан музейный комплекс.

В 2015г. в ходе спасательных археологических работ, проведенных на раскопе, расположенном за пределами средневекового шахристана Дербента, в 130м. от северной оборонительной стены города были вскрыты культурные слои (четыре слоя общей толщиной около 2,4 м), включающие фрагменты средневековой поливной и неполивной керамики, стеклянных сосудов и браслетов, медные монеты и другие находки, относящиеся к арабскому и предмонгольскому периодам (VIII – нач. XIII в.). В раскопе были выявлены средневековые мусульманские захоронения двух периодов: XV–XVII вв. (погребения 1 и 2 в каменных ящиках) и кон. VIII – нач./сер. IX в.

В 2019 г. Дербентской археологической экспедицией были продолжены работы на заложенном в 2012 г. раскопе на территории Дербентского поселения, предшествовавшего возведению Дербентского оборонительного комплекса в середине VI в. Н.э. (точнее – в конце 560-х гг.). В ходе исследования были выявлены напластования 3-х метровой толщины, включающие строительные и хозяйственные остатки, датируемые в рамках I-VI вв., захоронения впущенные в культурный слой, получен богатый археологический материал, представленный фрагментами керамики, изделиями из кости, бронзы, железа, камня, зафиксированы следы гончарного, кузнечного и металлургического производств. Стратиграфические данные раскопа фиксируют преемственность и непрерывность развития поселения на протяжении – с первых веков н.э. до середины I тыс. н.э.

В 2019-2020 гг. в ходе археологических работ в рамках мероприятий по обеспечению сохранности объектов культурного наследия федерального значения – достопримечательное место «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента», «Стены Дербентской крепости» при осуществлении работ по проектам «Комплексное благоустройство улично-дорожной сети магальной части г. Дербент», «Комплексное благоустройство парка им. Низами Гянджеви в г. Дербент Республики Дагестан» зафиксированы и изучены два выявленных объекта археологического наследия –

«Средневековый мусульманский могильник XI-XII вв.» и «Кирпичное здание X – начала XIII в.»).

В 2021 г. археологические исследования проводились в ходе работ по реконструкции центральной площади г. Дербента. В результате работ вскрыта часть фундамента стены собора святого Георгия Победоносца середины XIX в, снесенного в советский период. Кроме того, получен богатый археологический материал и исторические данные, свидетельствующие о многослойности исторических этапов, отраженных в культурном слое центральной части города. Находки включают керамическую посуду, керамику специального назначения, изделия из стекла, железа, меди, бронзы, кости, камня. Обнаружено большое количество монет разного периода. Представленный материал датируется периодом XI – начала XIII в. Был открыт средневековый жилищно-хозяйственный комплекс, включавший несколько помещений, хлебные печи-тендиры, обогревательные печи, водоводы из керамических труб, водопроводные коллекторы, банные помещения. Раскоп был доведен до глубин -1,6-1,9 м с целью сохранения открытого комплекса для консервации и последующей музеефикации.

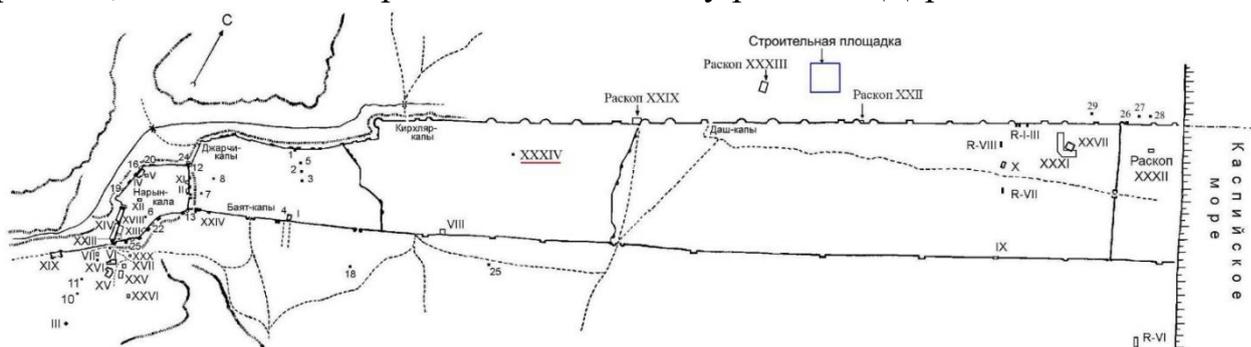
В 2022 году археологические работы проводились также в центральной части города – на территории парка Боевой славы, а также парка им. С.Стальского, в 25м. к югу от Северной городской стены. В итоге была определена мощность культурных напластований, достигающая толщины 3,3–3,6 м. Представленный археологический материал, происходящий из культурных напластований, датируется в рамках X – первой трети XIII в., т.е. временем существования Дербентского эмирата, сельджукским и предмонгольским периодами. Такая же хронологическая картина ранее наблюдалась и на других раскопах, заложенных в Дербенте в средней и нижней (приморской) частях города, и отражает время наивысшего расцвета средневекового города, когда активно обживалось и была застроено все межстенное пространство шахристана.

Кроме того, в 2022 году были проведены раскопки и наблюдения в рамках благоустройства ландшафтного парка, расположенного с внешней стороны северной городской оборонительной стены Дербента от ворот Джарчи-капы до ворот Кырхляр-капы за пределами средневекового шахристана. Работы производились на трех раскопах общей площадью 870 кв. м. Выявленная мощность культурного слоя составила 1,6-1,9м. Также обнаружены линии водоводов составленных из стандартных керамических труб, либо в виде лотка, боковые стенки которого сложены из бутового и подтесанного камня с укладкой в отдельных местах вторично использованных целых и продольно обломанных керамических труб, иногда соединенных между собой. Канал лотка обмазан водонепроницаемым известковым раствором и накрыт сверху обработанными

подпрямоугольной формы плоскими плитками. Водоводы, возникновение и функционирование которых относится к VIII – первой трети XIII в., судя по их направлению, обеспечивали водой не город, а сельхозугодья, находившиеся за пределами шахристана в равнинной части близ северной городской стены.

Исходя из набора археологических артефактов этой территории бы, что часть города за Северной городской стеной не обживалась ранее XXв., а использовалась для сброса мусора.

▪ Таким образом, со второй половины XX века начал формироваться комплекс мер по защите архитектурного и исторического наследия Дербента. Дербентская археологическая экспедиция Дагестанского филиала Академии наук под руководством А. Кудрявцева, а затем М. Гаджиева вот уже 50 лет проводит систематические археологические исследования в городе. Раскопки во внутреннем пространстве в 1970-х-1980-х гг. и в последние годы были заложены ряд стратиграфических раскопов (шурфов), раскопов, разрезов (илл. 1), которые дали предварительное представление об обжитой территории города в различные исторические периоды на протяжении всего средневековья и нового времени, что позволяет представить динамику развития Дербента.



Илл. 1. Раскопы и шурфы, выполненные в Дербенте.

Дербентское поселение, предшествовавшее строительству Дербентского оборонительного комплекса в середине VI в. (в 568-569 гг.) и возникновению нового города, который получил совершенно иное архитектурное оформление и новое имя Дербент, занимало доминирующую над Дербентским проходом вершину отрога Джалганского хребта, спускающегося своим восточным склоном к Прикаспийской равнине. Судя по материалам археологических исследований 1972-2017 гг., древнее поселение занимало территорию будущей цитадели Нарын-кала и примыкающую к ней с юга и юго-запада территорию, занятую в настоящее время террасными посадками сосновой рощи, на участке на общей площади около 6-7 га. Поселение с севера ограничено крутыми, иногда обрывистыми склонами, с востока и юга – относительно пологими склонами отрога. Датировка поселения укладывается в рамки I–VI/VII вв. н.э. (поздний албано-сарматский и сасанидский периоды). Отложения этого времени

зафиксированы на территории цитадели повсеместно, где раскопы были доведены до данного уровня (раскопы II, IV, XI, XII, XIII, XXIII) (илл. 1). За пределами цитадели в заложенных на данной территории раскопах III, VII, XIV, XV, XVI, XVII, XIX и в стратиграфических шурфах 10 и 11 (илл. 1) выявлены культурные напластования и строительные, бытовые остатки, датируемые по сопутствующему археологическому материалу (главным образом, керамика), в рамках позднего этапа албано-сарматского периода и начала раннесредневекового времени или от I в. Н.э. до VI-VII вв. Мощность культурного слоя на этой территории в значительной степени потревожена искусственными террасами с сосновыми лесопосадками. Кроме того, на раскопе VI выявлены погребения I-II вв. н.э., а на раскопе XIV – погребения второй половины III – первой половины IV в. Н.э.

Совокупность археологических материалов, позволяет заключить, что вся внутрисканная территория города активно обживалась в сельджукский и предмонгольский периоды в XI – первой трети XIII в. Отсутствие культурных напластований в средней и нижней частях Дербента последующих веков обусловлено монгольскими нашествиями XIII в., что привело к значительному сокращению численности населения и территории обживания города (Гамзатов, 1982. С. 72-73), прекращению функционирования многих кварталов и объектов города (Гаджиев, 2010. С. 20-37; Гаджиев, Абиев, Будаичиев, Абдуллаев, Шаушев, 2015. С. 183-195; Гаджиев, Таймазов, Будаичиев, Абдуллаев, Абиев, 2017. С. 177-201; Гаджиев, Таймазов, Будаичиев, Абиев, Абдуллаев, Магомедов, 2019. С. 10-19). Хотя Дербент не был разрушен в результате этих военно-политических событий и сохранил свое важное военно-стратегическое значение, однако его экономика была подорвана, торговые связи с центрами Закавказья, Переднего Востока, Восточной Европы нарушены. В последующее время обживалась только верхняя часть города – до верхней поперечной стены, проходившей в районе Джума-мечети. Возобновление обживания центральной части города во внутрисканном пространстве между северной и южной оборонительными стенами и двумя (верхней и нижней) поперечными стенами, очевидно, следует относить, судя по гравюре Адама Олеария 1638 г., к концу XVI – началу XVII в. Активно эта территория, судя по планам XVIII – нач. XIX в., стала обживаться в XVIII в., а приморская часть города (носившая названия Дубара, Шехер Юнан) стала застраиваться в середине – второй пол. XIX в. По разработанному генеральному плану.

В общем и целом, культурные напластования города сасанидского, арабского, сельджукского и предмонгольского времени (сер. V – первая треть XIII в.) в средней и нижней (приморской) частях города, оказались законсервированы вплоть до сер. XIX в. Материалы стратиграфических раскопок, выполненных в Дербенте подтверждают, что на протяжении всей

истории территория в границах исторического поселения (территория Дербентского поселения, предшествовавшая строительству Дербентского оборонительного комплекса в середине VI в. (в 568-569 гг.)) концентрировала в себе динамику развития Дербента.

Библиография:

1. Кудрявцев А. А. «Древний Дербент», М. 1982.
2. Хан-Магомедов С.О. Дербент. Горная стена. Аулы Табасарана. М., 1979.
3. Хан-Магомедов С.О. Дербентская крепость и Даг-бары. М., 2002.
4. Кудрявцев А.А. Древние поселения на дербентском холме. Древние и средневековые поселения Дагестана. Махачкала, 1983.
5. Кудрявцев А.А. Город, не подвластный векам. Махачкала, 1976.
6. Гаджиев М.С. Работы Дербентской археологической экспедиции. Вестник ДНЦ РАН. №1. Махачкала. 2005
7. Гаджиев М.С. Исследования Дербентской экспедиции. Вестник ДНЦ РАН. № 4. Махачкала. 2005.
8. Гаджиев М.С., Будаичиев А.Л. Раскопки Дербентского поселения в 2012 г. Вестник ДНЦ РАН. 2013. № 4.
9. Гаджиев М.С. Изучение и сохранение объектов археологического наследия в Дагестане. Труды отделения историко-филологических наук 2019. Москва. 2020
10. Гаджиев М.С., Будаичиев А.Л., Абдулаев А.М., Абиев А.К. «Раскопки Дербентского поселения в 2019г». История археология и этнография Кавказа т.18 №2. 2022
11. М.С. Гаджиев, А.И. Таймазов, А.Л. Будаичиев, А.М. Абдулаев, А.К. Абиев. «Раннемусульманский некрополь в Дербенте». Проблемы истории, филологии, культуры. 1(63). Москва. 2019
12. Гаджиев М.С., Шаушев К.Б., Абдулаев А.М., Будаичиев А.Л., Таймазов А.И., Леонтьева А.С., Бакушев М.А. «Археологические раскопки вдоль северной городской оборонительной стены Дербента». Материалы МНК по археологии Северного Кавказа «XXXIII Крупновских чтений». Москва. 2024.
13. Гаджиев М.С., Шаушев К.Б., Таймазов А.И., Абдулаев А.М., Будаичиев А.Л., Сайпудинов М.Ш. «Охранно-спасательные исследования в шахристане Дербента». Материалы МНК по археологии Северного Кавказа «XXXIII Крупновских чтений». Москва. 2024.
14. Кривошеев М.В., Гаджиев М.С., Шаушев К.Б., Абдулаев А.М., Будаичиев А.Л., Моисеев В.И. «Исследования жилищно-бытового комплекса XI – первой трети XIII в. В шахристане Дербента». Материалы МНК по археологии Северного Кавказа «XXXIII Крупновских чтений». Москва. 2024.

2.2. Сведения о техническом состоянии объектов культурного наследия

Выявленный объект культурного наследия «Культурный слой V – начала XX века на территории достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента» был внесен в список выявленных объектов культурного наследия согласно приказу Агентства по охране объектов культурного наследия Республики Дагестан №94/21-од от 03.09.2021 г.

В соответствии с Приложением №2 приказа Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан № 94/21-од от 3 сентября 2021г., граница территории выявленного объекта археологического наследия установлена по внешней границе единых зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности, установленных Постановлением правительства Республики Дагестан №148 от 27.05.2016г. Протяженность периметра границ составляет 17020м., площадь 556,74 га, контур границ определен с помощью 172 характерных поворотных точек. Мощность культурного слоя колеблется и составляет на исследованных территориях от 0,5 м до 5 м, а в некоторых местах достигает около 10 м (на территории цитадели Нарын-кала).

2.3. Материалы фотофиксации



Фото 1. Вид на земельный участок, на котором предполагается проведение работ, со стороны пер. Военного городка.

2.4. Описание правовых режимов использования земельного участка в границах территории объекта культурного наследия

В соответствии с приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан № 94/21-од от 3 сентября 2021г. «Об утверждении акта об установлении историко-культурной ценности объекта обладающего признаками объекта культурного наследия «Культурный слой V – начала XX века достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента» предложен проект границ территории выявленного объекта археологического наследия, согласно Схеме1, режим использования территории не утвержден.

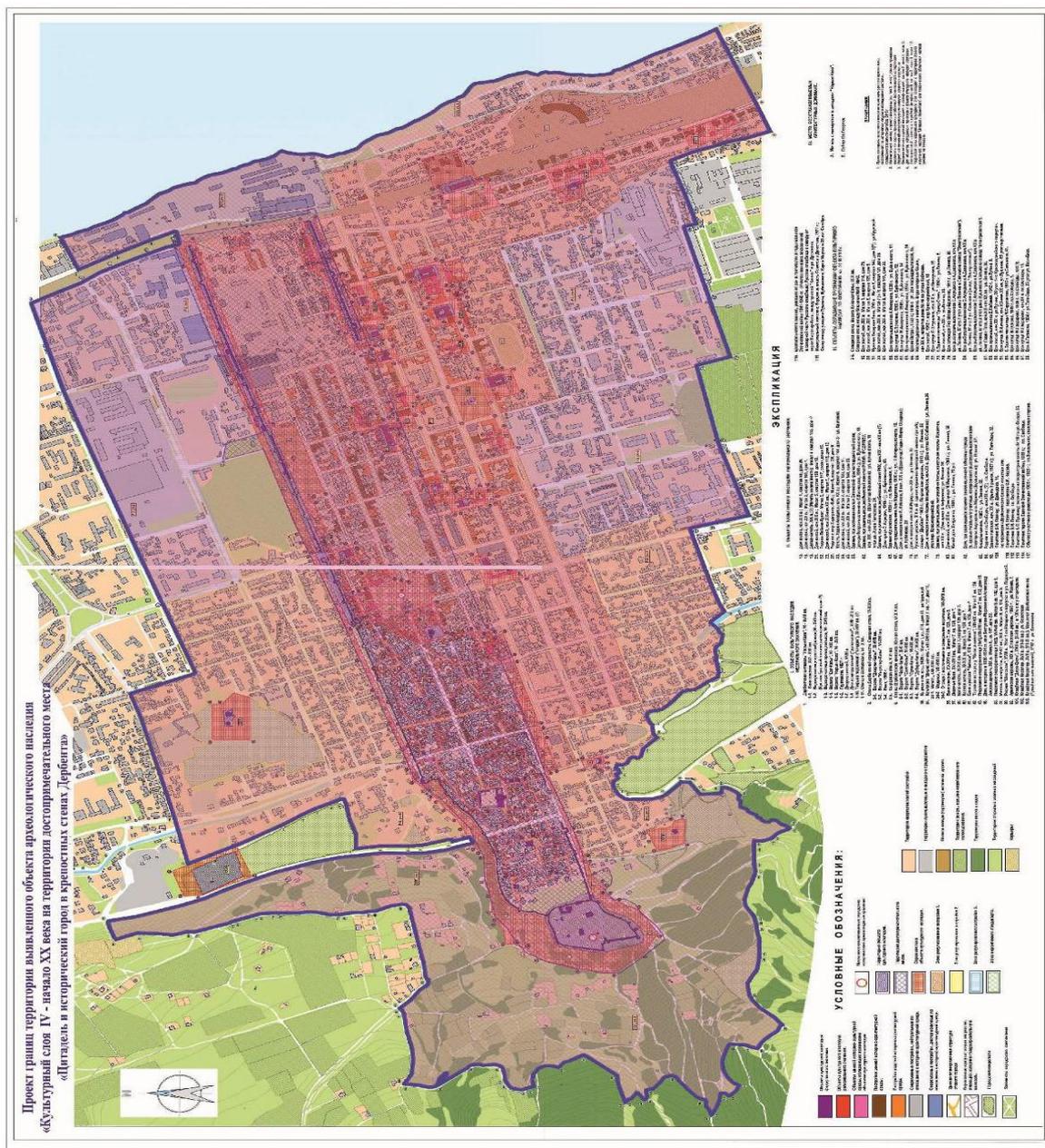


Схема 1. Проект границ территории выявленного объекта археологического наследия «Культурный слой V – начала XX века на территории достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента»

Согласно п. 2 ст. 36 Федерального закона №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» «изыскательские, проектные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные работы, указанные в статье 30 настоящего Федерального закона работы по использованию лесов и иные работы в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, проводятся при условии соблюдения установленных статьей 5.1 настоящего Федерального закона требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, особого режима использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, и при условии реализации согласованных соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 2 статьи 45 настоящего Федерального закона, обязательных разделов об обеспечении сохранности указанных объектов культурного наследия в проектах проведения таких работ или проектов обеспечения сохранности указанных объектов культурного наследия либо плана проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанные объекты культурного наследия».

В соответствии с п. 5 ст. 5.1 Федерального закона №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» «особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 настоящего Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо выявленного объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанным объектам».

Приказом Министерства культуры Республики Дагестан от 16 сентября 2015 г. № 414од «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к осуществлению деятельности и градостроительных регламентов в границах территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения – достопримечательное место «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента» утверждены границы территории объекта культурного наследия федерального значения «Достопримечательное место Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента» (Республика Дагестан, г. Дербент).



Схема 2. Карта режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах территории объекта культурного наследия федерального значения – достопримечательное место «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента». Источник: <http://derbent.ru/documents/gradostroitelstvo>

Рассматриваемый земельный участок, предназначенный для реализации проекта строительства Подземной парковки апартаментов «Платинум» по ул. Военного городка 18А, г. Дербент, в соответствии с утвержденной картой режимов, располагается в зоне Р3 достопримечательного места.

В соответствии с п. 1 ст. 5.1. Федерального закона №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации:

2) на территории достопримечательного места разрешаются работы по сохранению памятников и ансамблей, находящихся в границах территории достопримечательного места, работы, направленные на обеспечение

сохранности особенностей достопримечательного места, являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению; строительство объектов капитального строительства в целях воссоздания утраченной градостроительной среды; осуществление ограниченного строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства при условии сохранения особенностей достопримечательного места, являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению; работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, являющихся объектами культурного наследия, включенными в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, или выявленными объектами культурного наследия; работы по капитальному ремонту общего имущества в многоквартирных домах, расположенных на территории достопримечательного места и не являющихся объектами культурного наследия; (Подпункт в редакции, введенной в действие с 1 сентября Федеральным законом от 24 июля 2023 года N 365-ФЗ.)

3) на территории памятника, ансамбля или достопримечательного места разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

Приказом Министерства культуры Российской Федерации от 18 декабря 2015 года № 3133 «Об утверждении требований к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия федерального значения – достопримечательное место «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента», расположенного в г. Дербент, Республика Дагестан» утверждены требования к осуществлению деятельности и градостроительные регламенты в границах территории объекта культурного наследия федерального значения «Достопримечательное место Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента» (Республика Дагестан, г. Дербент):

Требования к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия федерального значения — достопримечательное место «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента»:

1. Допускается:

1.1. проведение работ по выявлению и научному изучению (раскопки, разведки) объектов археологического наследия (археологические полевые работы) на основании разрешения (открытого листа) с последующей обязательной рекультивацией нарушенных земель;

1.2. установка информационных надписей и обозначений на объекты культурного наследия;

1.3. устройство туристско-экскурсионных маршрутов;

1.4. прокладка подземных инженерных сетей (коммуникаций) с последующей рекультивацией и благоустройством нарушенных земель при условии проведения археологических исследований;

1.5. проведение противоэрозионных мероприятий на склонах, расчистка русел рек и ручьев;

1.6. капитальный ремонт и реконструкция существующих линейных объектов и объектов капитального строительства, в том числе гидротехнических сооружений и архитектурных частей фонтанов, объектов исторической системы водоснабжения;

1.7. проведение мероприятий, направленных на сохранение и регенерацию городской и природной среды, природного ландшафта и их компонентов;

1.8. проведение туристско-экскурсионной, научно-исследовательской и учебной деятельности, проведение культурно-массовых мероприятий;

1.9. строительство зданий, строений и сооружений по специально разработанным проектам (для зоны жилых кварталов магальной части и зоны жилой застройки);

1.10. использование для строительства и благоустройства территории традиционных (камень, дерево, кирпич) и близких по фактуре современных материалов;

1.11. использование для отделки фасадов, кровель и ограждений бежевых, серых, зелёных, охристых, терракотовых, коричневых цветов, исключая яркие цвета и контрастные цветовые сочетания;

1.12. возведение ограждений из традиционных материалов в традиционном стиле;

1.13. воссоздание объектов культурного наследия;

1.14. установка информационных надписей и обозначений об объектах культурного наследия, а также Государственного бюджетного учреждения «Дербентский государственный историко-архитектурный и художественный музей-заповедник» (далее – Музей);

1.15. размещение в специально установленных и оборудованных местах мусорных контейнеров, стандартной емкости для сбора мусора, накопления и временного хранения отходов производства и потребления, объемом до двух кубических метров;

1.16. консервация и музеефикация объектов археологического наследия и срезов культурного слоя в целях их сохранения и популяризации.

2. Запрещается:

2.1. образование новых земельных участков без наличия подъездов, подходов к каждому новому земельному участку;

2.2. предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

2.3. разведка и добыча полезных ископаемых;

2.4. нарушение почвенного покрова, изменение гидрологического режима;

2.5. хозяйственная деятельность, связанная с загрязнением почв, грунтовых и подземных вод, поверхностных стоков;

2.6. размещение, захоронение отходов производства и потребления, устройство свалок вне специально установленных мест и организация необорудованных мест сбора мусора;

2.7. организация скотомогильников;

2.8. проведение строительных, земляных, землеустроительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ без осуществления археологического наблюдения;

2.9. любая хозяйственная деятельность, оказывающая негативное воздействие на культурный и природный ландшафты;

2.10. строительство промышленных, жилищно-коммунальных и сельскохозяйственных объектов башенного типа, за исключением установки молниеотводов и антенн специальной связи;

2.11. установка отдельно стоящих рекламных конструкций, превышающих размеры 5 x 3 м с учетом основания, а также размещение на уровне выше карниза объектов капитального строительства (данное требование уточнено режимами использования «Р1» — «Р6» в главах II — VII настоящего Приказа);

2.12. вырубка древесно-кустарниковой растительности, за исключением санитарных рубок и работ в приусадебном хозяйстве;

2.13. строительство шумозащитных ограждений;

2.14. устройство балконов, лоджий, эркеров на фасадах зданий;

2.15. самовольные раскопки и извлечение из культурного слоя археологических находок.

IV. Режим «Р3»

7. Допускается:

7.1. Строительство зданий, строений и сооружений: - для жилых домов — высота до карниза не более 7 метров, до конька скатной кровли не более 10 метров; - для общественных зданий — высота до карниза не более 10,5 метров, до конька скатной кровли не более 14 метров;

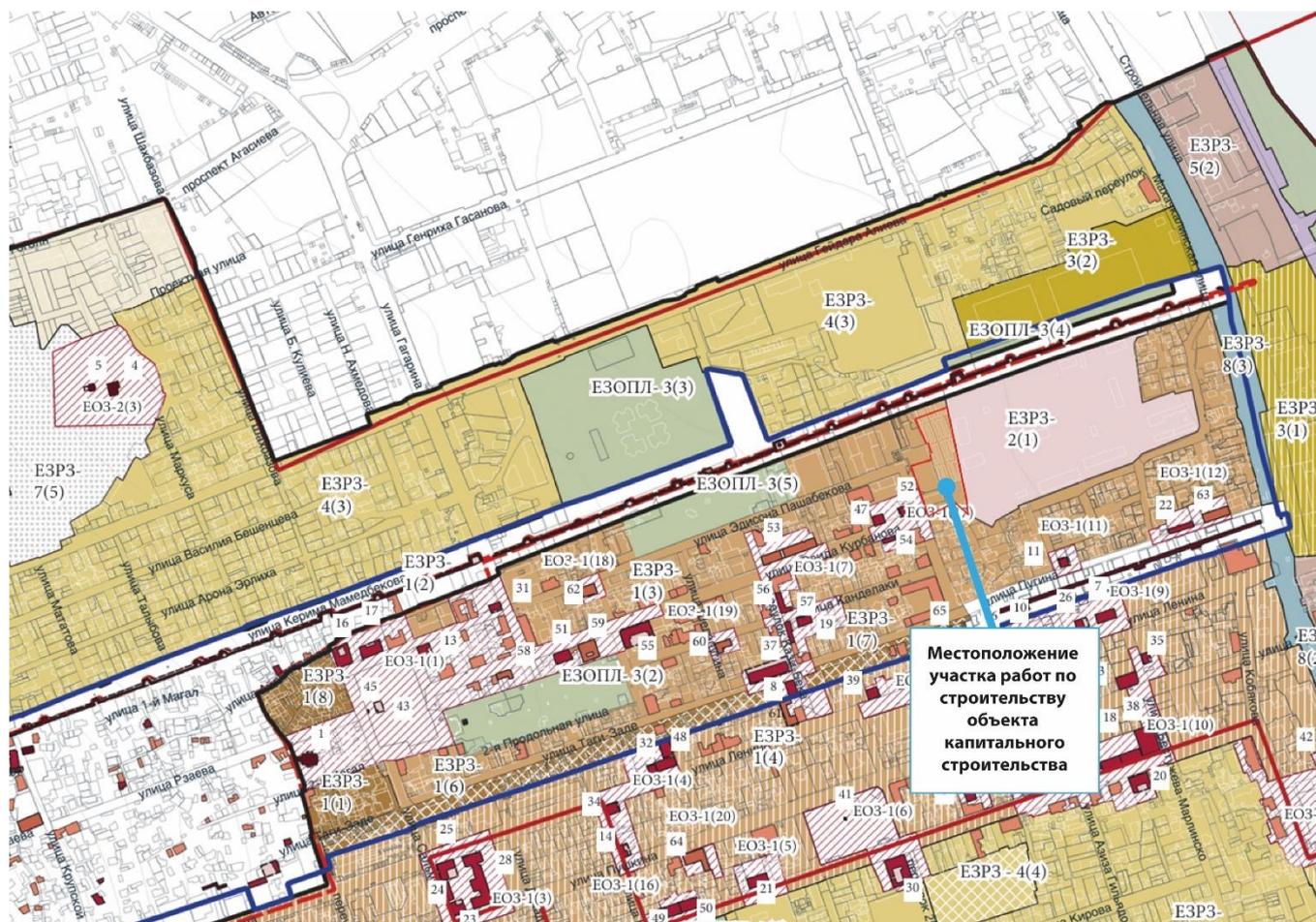
7.2. Для существующих зданий при ремонтных работах предусматривать реконструкцию фасадов с целью приведения их в соответствие с настоящим режимом;

7.3. Применение при строительстве и реконструкции зданий, строений и сооружений плоской, двускатной, вальмовой и сложной формы крыш.

8. Запрещается:

8.1. надстройка дополнительных этажей на существующие здания;

Земельный участок, планируемый к реализации проекта Подземной парковки апарт-отеля «Платинум» по ул. Военного городка 18А, г. Дербент, располагается в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента (в зоне регулируемой застройки ЕЗРЗ-1(3), утвержденной постановлением приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан от 29 января 2025 г. №7/25-од.



Карта зон охраны объектов культурного наследия

Требования к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия федерального, регионального и муниципального значения, расположенных на территории г. Дербента

Режим использования земель и земельных участков и требования к градостроительным регламентам в границах единой охранной зоны объектов культурного наследия ЕЗРЗ-1 (1-8)

1. В границах ЕЗРЗ-1 (1-8) разрешается:

1.1. Строительство, капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства с учетом требований к градостроительным регламентам в границах данной зоны;

1.2. Размещение некапитальных строений, с учетом требований к их внешнему виду, габаритам и местоположению в границах данной зоны;

1.3. Снос (демонтаж) диссонирующих объектов, нарушающих целостность восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде: строительных заборов, сараев, гаражей и других сооружений;

1.4. Благоустройство территории, а также хозяйственная деятельность, не нарушающие условий восприятия объекта культурного наследия в его историко-градостроительной среде:

1.4.1. Проведение работ по озеленению при условии соблюдения плотности посадок зеленых насаждений, обеспечивающих максимальное раскрытие и восприятие объектов культурного наследия;

1.4.2. Разбивка газонов и цветников;

1.4.3. Проведение работ по упорядочению зеленых насаждений, по кронированию и подрезке ветвей деревьев;

1.4.4. Размещение малых архитектурных форм – скамеек, урн, фонарей

1.4.5. Мощение пешеходных зон, размещение пандусов и других приспособлений, в том числе маломобильных групп населения;

1.4.6. обеспечивающих передвижение Ремонт существующих ограждений, установленных вдоль границ земельных участков;

1.4.7. Организация открытых парковок на специально отведенных площадках, при условии обеспечения сохранности объекта культурного наследия;

1.4.8. Размещение декоративного временных оформления элементов событийного информационно характера (мобильные информационные конструкции), включая праздничное оформление на время проведения мероприятия;

- 1.4.9. Размещение навигационных указателей;
- 1.5. Применение архитектурной подсветки на главных (уличных) фасадов с использованием цветовой температуры: 2200-3500 К;
- 1.6. Капитальный ремонт и реконструкция систем коммунальной инфраструктуры;
- 1.7. Строительство и капитальный ремонт, реконструкция объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог и пешеходных тротуаров, бульваров, площадей, проездов; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог;
- 1.8. Размещение антенно-мачтовых сооружений (вышки связи) с 575 соблюдением требований к градостроительным регламентам в границах данной зоны;
- 1.9. Размещение подвесной канатной дороги (для регламентных участков 4 и 5);
- 1.10. Обеспечение мер пожарной безопасности объектов культурного наследия
- 1.11. Обеспечение мер экологической безопасности объектов культурного наследия.
2. В границах ЕЗРЗ-1 (1-8) запрещается:
 - 2.1. Строительство систем коммунальной инфраструктуры наземным или надземным способом;
 - 2.2. Размещение помещений производственного и складского назначения категории повышенной взрывопожароопасности;
 - 2.3. Применение на главных (уличных) фасадов цветной, контурной и динамичной архитектурной подсветки;
 - 2.4. Размещение приямков, крылец, пандусов для новых объектов капитального строительства за линией регулирования застройки;
 - 2.5. Размещение пристенных электрощитов, кондиционерных блоков на фасадах, выходящих на территории общего пользования;
 - 2.6. Транзитное движение транспортных средств (для регламентного участка 1).

3. Сведения о планируемых видах работ

Текстовая часть

Проектом «Проект строительства подземной парковки апарт-отеля «Платинум» по ул. Военного городка 18А, г. Дербент» предусматривается проведение работ по строительству одноуровневого подземного парковочного комплекса.

Характеристика планируемого проектом строительства здания

Планируемое к возведению на рассматриваемом участке здание

подземного парковочного комплекса Г-образной формы состоит из одной блок-секции.

Здание подземной парковки на 23 автомобиля представляет собой подземное помещение, где расположены машиноместа для хранения легковых автомобилей.

Конструктивная схема здания – монолитный железобетонный каркас с ядрами и диафрагмами жесткости. Прочность, устойчивость, пространственная неизменяемость обеспечивается совместной работой монолитного железобетонного каркаса, связанного горизонтальными жесткими дисками плит перекрытий и покрытия.

Фундаменты приняты на основании результатов инженерно-геологических изысканий и в соответствии с конструктивной схемой. Высота плиты фундамента принята 400мм из бетона класса В20.

Стены монолитные из бетона класса В20 толщиной 200мм. Перекрытие монолитное из бетона класса В20 толщиной 200мм.

Проектная документация объекта «Подземная парковка апарт-отеля «Платинум» по ул. Военного городка 18А, г. Дербент» выполнена на основании задания на проектирование и исходных данных, представленных инженерными службами города, в соответствии с базовыми нормативными документами. Архитектурно-планировочное и объемно пространственное решение парковочного комплекса обосновано его функциональной и конструктивными схемами.

Размеры в осях 42.7 x 29.2. Высота до низа несущих конструкций парковки 2.2 м.

Здание подземного парковочного комплекса проектируется на земельном участке, на котором также проектируется строительство апарт-отеля «Платинум», состоящего из корпусов А,Б,В,Г,Д,Е, с проектируемыми подземными этажами в составе проекта апарт-отеля. Здание подземного парковочного комплекса располагается между корпусами В,Г,Д,Е проектируемого комплекса апарт-отеля и представляет собой отдельный блок. Для эвакуации из парковки предусмотрены пандус а также выход на лестнично-лифтовой холл блоков В, Г, Д, Е проектируемого на участке апарт-отеля, лестницы ведут непосредственно наружу.

Здание подземного парковочного комплекса имеет внутреннюю высоту помещения 3,200м. Вертикальная отметка покрытия кровли равна -0,450м. Вертикальная отметка покрытия пола -3,650м.

Здание подземного парковочного комплекса связано с проектируемыми в составе проекта строительства апарт-отеля подземными частями корпусов Е и

Г.

Доступ в здание подземного парковочного комплекса может осуществляться из смежных корпусов подземных частей корпусов Е и Г проектируемого на рассматриваемом земельном участке апарт-отеля.

Площадь здания – 566,0 кв.м., площадь застройки – 589,0 кв.м.

Решения по схеме планировочной организации земельного участка приняты в соответствии с требованиями градостроительного плана земельного участка от 10.10.2024г. № РФ-05-2-03-0-00-2024-0123, выданного Управлением архитектуры и градостроительства Администрации городского округа «город Дербент».

Кадастровый номер земельного участка 05:42:000062:2194. Площадь участка – 9 997,0 м². Земельный участок расположен в территориальной зоне О1.1: установленной для размещения объектов капитального строительства (их частей) административного, делового, коммерческого, торгового, социально-культурного, коммунально-бытового и иного назначения преимущественно периодического и эпизодического обслуживания, в целях сохранения исторически сложившегося типа застройки города.

Состав работ и их последовательность

Проектом предусмотрено строительство объекта капитального строительства в два этапа: - подготовительный этап, - основной этап.

Работы подготовительного периода

- оформить стройплощадку наглядной информацией по технике безопасности;
- установить временное защитно – охрannое ограждение площадки производства работ (в местах движения пешеходов забор должен иметь козырёк и тротуар с ограждением от проезжей части улицы);
- установить защитные экраны из строительных лесов с защитной сеткой;

Работы основного периода

- земляные работы по разработке котлована
- монолитные работы по укладке фундамента
- основные строительные работы по возведению здания подземной парковки
- кровельные работы
- работы по подключению здания к инженерным сетям
- отделочные работы

Технико – экономические показатели проектируемого объекта капитального строительства

Подземная парковка апартаментов «Платинум» по ул. Военного городка, 18А, г. Дербент,
05:42:000062:2194

№	Показатель	Значение
1	Площадь земельного участка	9997 кв.м.
2	Площадь пятна застройки	589 кв.м.
3	Площадь котлована	620 кв.м.
4	Процент застройки земельного участка строящимся объектом	5,8%
5	Общая площадь здания	566 кв.м.
6	Строительный объем здания выше отм. 0,000	0 куб.м.
7	Строительный объем здания ниже отм. 0,000	2287,4 куб.м.
8	Сейсмичность здания	9
9	Этажность	-
10	Количество этажей	1

Технические условия подключения к сетям инженерно – технического обеспечения

Теплоснабжение, отопление, вентиляция подземной парковки выполнено в соответствии с СНиП 2.04.05-91, ВСН -01-91, СНиП 2.10.02-84. Проект разработан для расчетных наружных температур -17 градусов. Теплоснабжение подземной парковки предусматривается от наружных сетей.

Ввод в здание парковки проектируется в индивидуальный тепловой пункт. В тепловом пункте устанавливаются отключающая арматура, грязевик, прибор контроля тепла и ручной насос.

Парковка запроектирована неотапливаемой. Расчетная температура внутреннего воздуха +2-4 градуса и поддерживается за счет внутренних тепловыделений, которые превышают теплопотери помещения. Регулирование расчетной температуры внутреннего воздуха осуществляется включением или отключением системы вентиляции. Отопление помещений насосной пожаротушения предусмотрена местными нагревательными приборами. В качестве нагревателей приняты регистры из гладких стальных труб.

Вентиляция в неотапливаемом паркинге предусмотрена приточно-вытяжная с механическим побуждением из расчета разбавления окислов азота и окислов углерода предельно допустимой концентрации. Расчет воздухообменов и количества вредных веществ в зависимости от типа и количества выезжающих автомобилей выполнен по ОНТП-01-91. Вытяжка предусмотрена из нижних и верхней зон поровну. Приточный воздух подается в верхнюю зону рассредоточено.

Графическая часть



Илл. 1. Инженерно-топографическая топооснова с контуром застраиваемого земельного участка
 Раздел ПД «Мероприятия по обеспечению сохранности выявленного объекта археологического наследия»



Илл. 2. Инженерно-топографическая топооснова с посадкой проектируемого объекта



Илл. 3. Ситуационный план участка строительства, пер. Военного городка, 18А

АКБ "ДАГИНВЕСТПРОЕКТ"

ИП Абдулвахидов Адам Абдулхамидович adam.88@mail.ru +7 963 505 00 05
Регистрационный номер члена СРО П-033-050603905234-1218

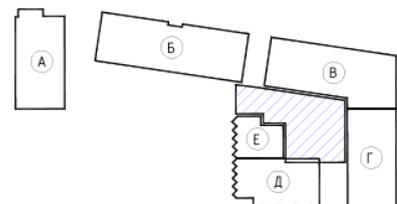


ПРОЕКТНАЯ ДОКУМЕНТАЦИЯ
«Апарт-отель "Платинум" по ул. Военного городка 18а, г. Дербент»

Раздел 3. Архитектурные решения

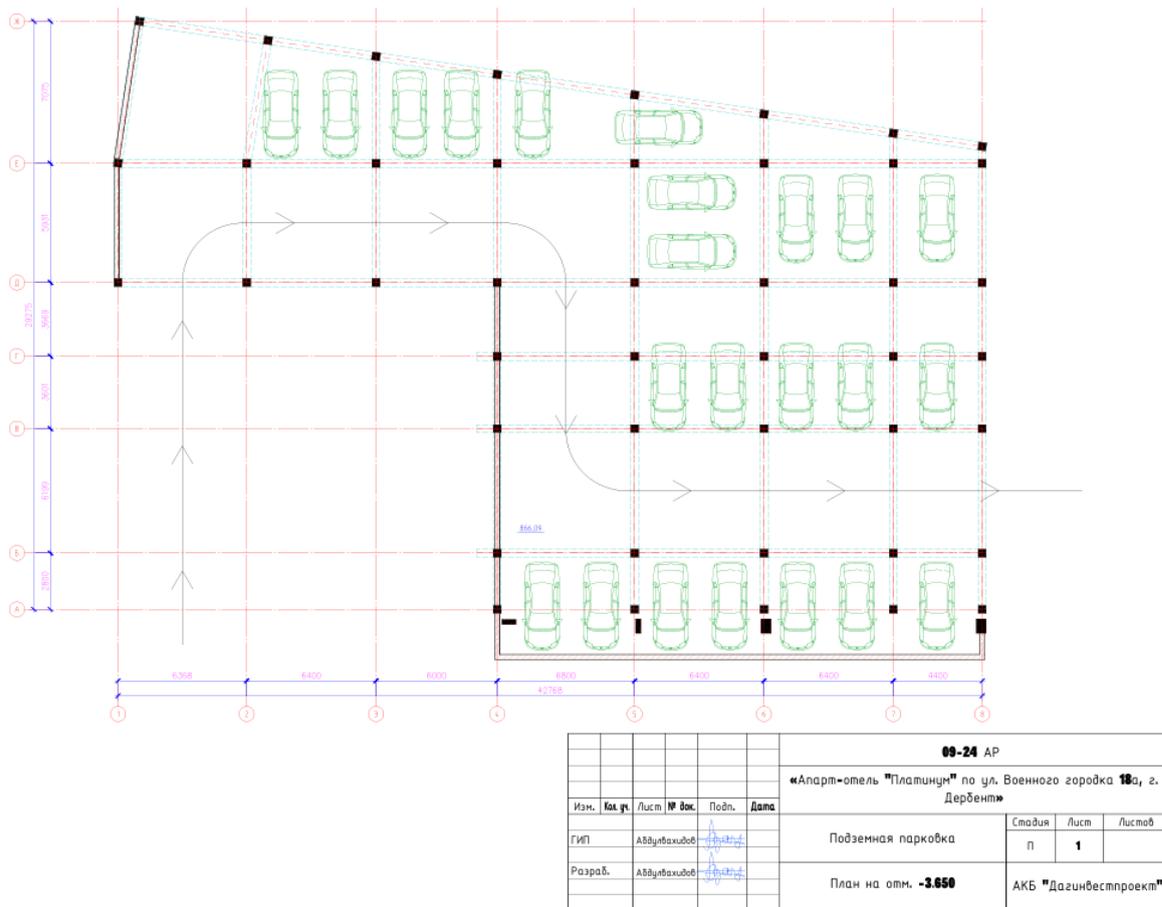
Подземная парковка
09-24 АР

ГИП  Абдулвахидов
Разработал  Абдулвахидов

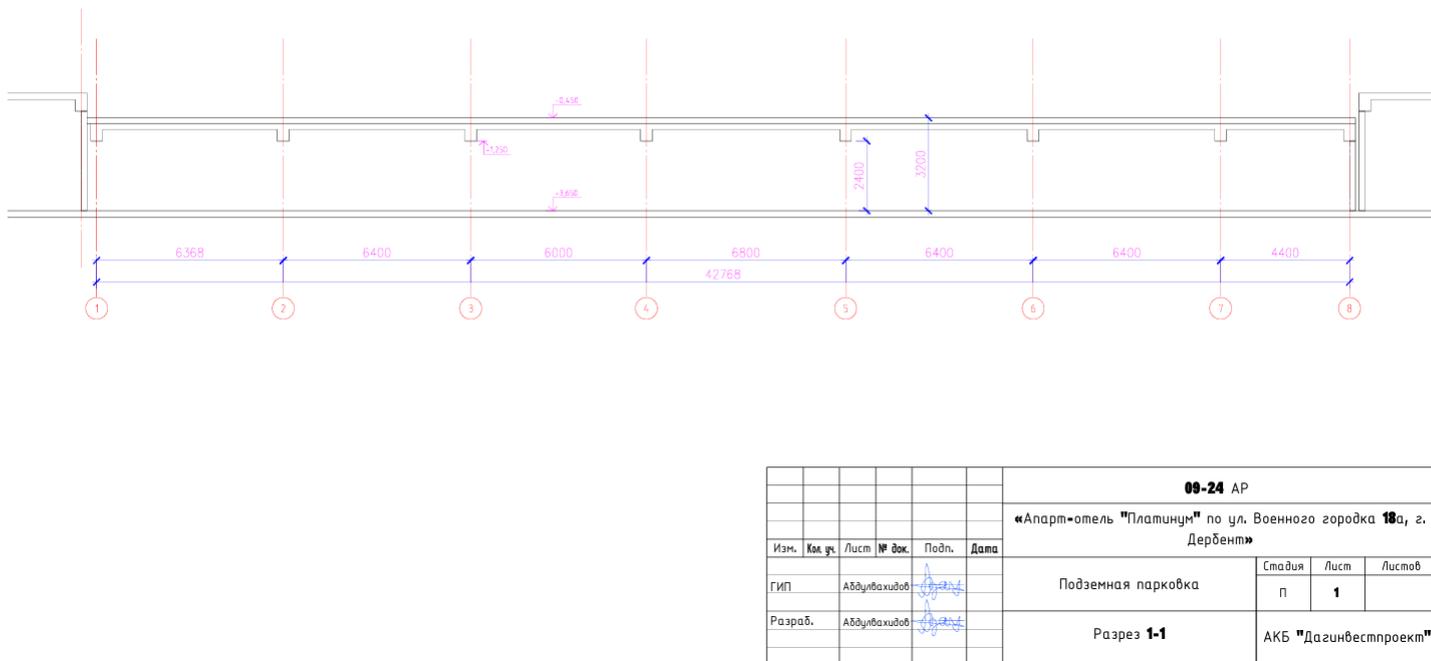


г. Махачкала 2024 г.

Илл. 4 Титул проектной документации



Илл.5. План на отм. -3,650



Илл.6. Разрез I-I

Материалы фотофиксации



Фото 1. Фото земельного участка, на котором предполагается проведение работ



Фото 2. Фото земельного участка, на котором предполагается проведение работ



Фото 3. Общий вид котлована демонтированного промышленного здания, расположенного на рассматриваемом земельном участке и примыкающему к месту строительства подземной парковки в запада



Фото 4. Местоположение на 3D-модели города, с указанием места строительства здания подземной парковки на земельном участке



Фото 7. Ортофотоплан М 1:2000

4. Оценка воздействия планируемых работ на объект культурного наследия

4.1. Оценка соответствия проводимых работ требованиям законодательства в области государственной охраны объектов культурного наследия

Согласно проекту «Проект строительства подземной парковки апарт-отеля «Платинум» по ул. Военного городка 18А, г. Дербент» земельный участок, на котором предполагается проведение работ по строительству жилого дома:

1. Располагается в границах территории выявленного объекта археологического культурного наследия «Культурный слой V - начала XX века достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента».

Согласно п.2. ст.36 Федерального закона №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия» - Изыскательские, проектные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные работы, указанные в статье 30 настоящего Федерального закона работы по использованию лесов и иные работы в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, проводятся при условии соблюдения установленных статьей 5.1 настоящего Федерального закона требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, особого режима использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, и при условии реализации согласованных соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 2 статьи 45 настоящего Федерального закона, обязательных разделов об обеспечении сохранности указанных объектов культурного наследия в проектах проведения таких работ или проектов обеспечения сохранности указанных объектов культурного наследия либо плана проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанные объекты культурного наследия.

Разработка настоящего раздела выполняет требования п.2 ст.36 73-ФЗ.

2. Находится в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента (в зоне регулируемой застройки ЕЗРЗ-1(3)), утвержденной приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан №7/25-од от 29.01.2025 г.

Режимами использования земель и требования к градостроительным регламентам для зоны регулируемой застройки ЕЗРЗ-1(3) допускается новое строительство с ограничением по высоте (7м до верхнего карниза 10м высота застройки), при ограничении этажности до 2-х и максимальном проценте застройки ЗУ – 80%.

Рассматриваемый проект подземной парковки соблюдает требования к видам разрешенного использования, предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, требования к архитектурно-художественному облику объектов капитального строительства, установленные вышеуказанным Приказом.

Настоящий Раздел проектной документации по строительству объекта подземной парковки апарт-отеля «Платинум» по ул. Военного городка 18А, г. Дербент, вместе с экспертным заключением будет направлен на согласование в уполномоченный региональный орган исполнительной власти в области государственной охраны и сохранения объектов культурного наследия.

Следовательно «Проект строительства подземной парковки апарт-отеля «Платинум» по ул. Военного городка 18А, г. Дербент» не нарушает требования режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам, установленных для зоны регулируемой застройки ЕЗРЗ-1(З), приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан №7/25-од от 29.01.2025 г.

3. Располагается в зоне РЗ ОКН федерального значения – «Достопримечательное место «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента», с утвержденными Приказом МК РФ №3133 от 18.12.2015г. требованиями к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам.

Требованиями к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам для зоны РЗ Достопримечательного места допускается строительство зданий, строений и сооружений: - для жилых домов — высота до карниза не более 7 метров, до конька скатной кровли не более 10 метров; - для общественных зданий — высота до карниза не более 10,5 метров, до конька скатной кровли не более 14 метров.

Следовательно «Проект строительства подземной парковки апарт-отеля «Платинум» по ул. Военного городка 18А, г. Дербент» не нарушает требования к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам, установленным Приказом МК РФ №3133 от 18.12.2015г.

Анализ соответствия проводимых работ требованиям ст. 34.1 ФЗ № 73

Участок производства работ по проекту строительства подземной парковки апарт-отеля «Платинум» по ул. Военного городка 18А, г. Дербент, находится вне границ защитных зон объектов культурного наследия.

Следовательно, предполагаемые работы по строительству здания по адресу: г. Дербент, пер. Военного городка, 18А не нарушают требования ст. 34.1 ФЗ № 73

Анализ соответствия проводимых работ требованиям ст. 5.1 ФЗ № 73

В соответствии с п.5. ст.5.1 73-ФЗ - Особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, включенный в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо выявленный объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 настоящего Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо выявленного объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанным объектам.

Таким образом, строительные работы по рассматриваемому проекту строительства не противоречат ст. 5.1 73-ФЗ при условии обеспечения сохранности выявленного объекта археологического наследия.

В реализации мер обеспечения сохранности территории объекта археологического наследия «Культурный слой V - начало XX века на территории достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента», при проведении работ, предусмотренных настоящим разделом предлагается, согласно п.2 ст. 36 73-ФЗ выполнение плана спасательных археологических полевых работ (наблюдения), с учетом, что культурный слой на территории выполнения работ подвергался значительному техногенному воздействию.

Согласно п.2 ст.40 Федерального закона №73 ФЗ, в случае невозможности обеспечить физическую сохранность объекта археологического наследия под сохранением этого объекта археологического наследия понимаются спасательные археологические полевые работы.

С учетом реализации предлагаемого настоящим разделом плана проведения спасательных археологических полевых работ (наблюдений), работы по реализации проекта строительства подземной парковки апарт-отеля «Платинум» по ул. Военного городка 18А, г. Дербент» не нарушают требований ст. 5.1. 73-ФЗ.

В случае обнаружения на участке или в непосредственной близости от него объекта культурного наследия или отдельных находок, имеющих историко-культурную ценность, необходимо приостановить работы и обратиться в государственные органы охраны памятников, согласно ст. 52 (п. 8) Градостроительного кодекса РФ и ст. 36 Закона РФ от 25.06.2002, № 73-ФЗ.

4.2. Оценка соответствия проводимых работ установленным правовым режимам использования земельного участка

Согласно утвержденных Правил землепользования и застройки города Дербент, земельный участок на котором предполагается реализация проекта «Проект строительства подземной парковки апартаментов «Платинум» по ул. Военного городка 18А, г. Дербент» располагается в зоне О1.1, установленной для размещения объектов капитального строительства (их частей) административного, делового, коммерческого, торгового, социально-культурного, коммунально-бытового и иного назначения преимущественно периодического и эпизодического обслуживания, в целях сохранения исторически сложившегося типа застройки города.

В соответствии с видами разрешенного использования земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установленными Правилами землепользования и застройки для зоны О1.1, хранение автотранспорта предусмотрено в качестве условно-разрешенного вида разрешенного использования земельного участка. При этом предельные значения этажности/высотности соответствуют значениям, устанавливаемым нормативной документацией в области охраны объектов культурного наследия. То есть значениям, установленным приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан №7/25-од от 29.01.2025 г. для зоны ЕЗРЗ-1(3) и Приказу МК РФ №3133 от 18.12.2015г. для зоны РЗ.

Характеристики предполагаемого к размещению проектом строительства подземной парковки не превышают установленных Правилами землепользования и застройки для рассматриваемой зоны параметров.

Указанные параметры рассматриваемого проекта строительства соответствуют установленным значениям.

4.3. Оценка воздействия планируемых работ на территорию объекта культурного наследия

Проектным решением по объекту «Проект строительства подземной парковки апартаментов «Платинум» по ул. Военного городка 18А, г. Дербент» (далее – Проект или Подземная парковка) предусматривается проведение земляных работ на территории выявленного объекта культурного наследия «Культурный слой V - начало XX века на территории достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента».

По результатам сопоставления границ проведения работ по строительству подземной парковки с границами территории выявленного объекта культурного

наследия «Культурный слой V - начало XX века на территории достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента», было установлено, что участок выполнения земляных работ по Проекту пересекает 620 кв.м. территории выявленного объекта археологического наследия, с учетом отступа от пятна застройки для котлована подземной парковки в 0,5м от контура возводимого здания, в предусмотренных для этого проектом местах.

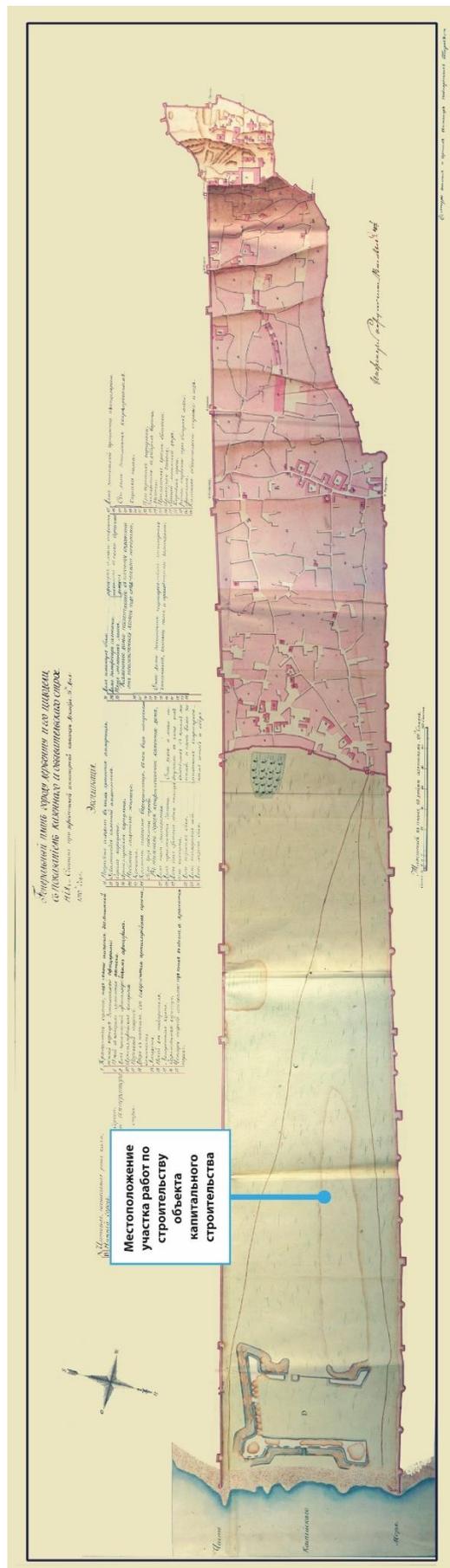


Контур перемещения земляных масс

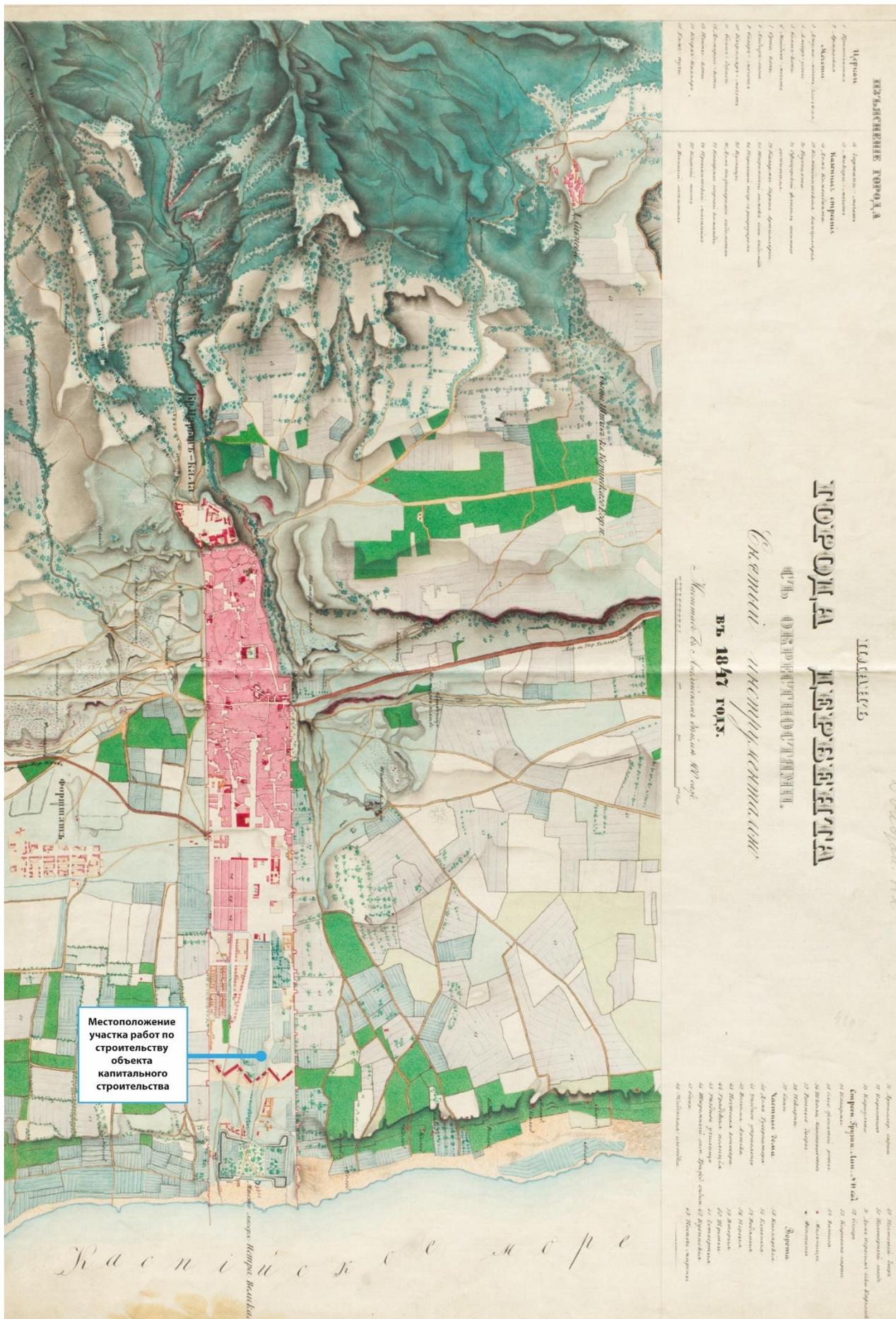
Для оценки вероятного воздействия на культурный слой был проведен историко-архивный картографический анализ, с оценкой участка застройки по отношению к развитию исторической топографии города Дербент:



Карта. 1. Расположение участка Проекта на карте «План Дербента с ситуацией 1796 год» (РГВИА, ф. 349 оп. 12, д. 1957).



Карта 2. Расположение участка Проекта на карте «Генеральный план городу Дербенту и его цидодели с показанием казенного и обывательского строения. 1810год» (РГВИА ф. 349 оп. 12, д.1976)



Карта 3. Расположение участка на плане Дербента 1847 гг.



Карта 4. Расположение участка на генплане Дербента 1894г
(РГВИА ф. 349 оп. 12 д. 2133)

Исходя из картографического материала видно, что в конце XVIIIв. На границе участка застройки располагалась так называемая «грузинская слободка». Из библиографических источников об истории города, известно, что в середине XVIIIв., подвергаясь преследованиям со стороны турок, в Дербент переселялись армяне и грузины. (Магомедов Н.А. Формирование армянской общины Дербента в XVIIIв.) Позже, уже в XIXв. эта территория использовалась под огороды жителей города, застройка на рассматриваемом участке отсутствовала вплоть до начала XXв.

В соответствии с генеральным планом развития города 1824 г. предполагалась прокладка трех параллельных улиц от центральной площади к морю: Губернаторская, Церковная и Комендантская. После октябрьской революции 1917-го года, улица Губернаторская была переименована в ул. III интернационала, ул. Церковная была переименована в ул. Коммунаров, ул. Комендантская в ул. Канделаки. С восточной стороны эти улицы были завершены переулком, ныне несущим название переулка Военного городка.

В 1832г., после осады города отрядами предшественника Имама Шамиля – Кази-Муллы, располагавшиеся ранее за городскими стенами Куринский пехотный полк и Солдатская слободка были перенесены под защиту Дербентских стен.

Это новая обширная застройка, состоящая из 85 казённых домиков из сырцового кирпича для женатых нижних чинов, тянулась вдоль южной городской стены по нынешним улицам Канделаки и Таги-заде к морю, до батальонных казарм. В 1850 г. Солдатская слободка насчитывала 90 домов. В 1851 г. Слободка была расширена за счёт строительства новых домиков, а к 1858 г. в ней на считывалось уже 140 домиков. Построенная беспланоно, с отклонениями от утверждённого генерального плана, Солдатская слободка состояла из одинаковых 3-х оконных, одноэтажных домиков на маломерных земельных участках, составляющих в среднем 20 x 12 метров. Кроме того, эти усадьбы были загромождены всякого рода надворными постройками из камыша и других подручных строительных материалов. Из капитальных строений были две каменные лавки и солдатская баня.

По переписи 1897г. на территории солдатской слободки проживало 247 чел. Завершалась солдатская слободка зданиями батальонных казарм, которые в плане перекрывают зигзагом расстояние между северной и южной крепостными стенами.

Участок проектирования граничит снизу с территорией, на которой зигзагом располагались батальонные казармы и с юга территорией бывшей солдатской слободки.

На рассматриваемом земельном участке, позднее, в советский период

располагалась промышленная территория «Мехкомбината» с цехами и производственными зданиями. В перестроечное время территория использовалась под вещевой рынок.



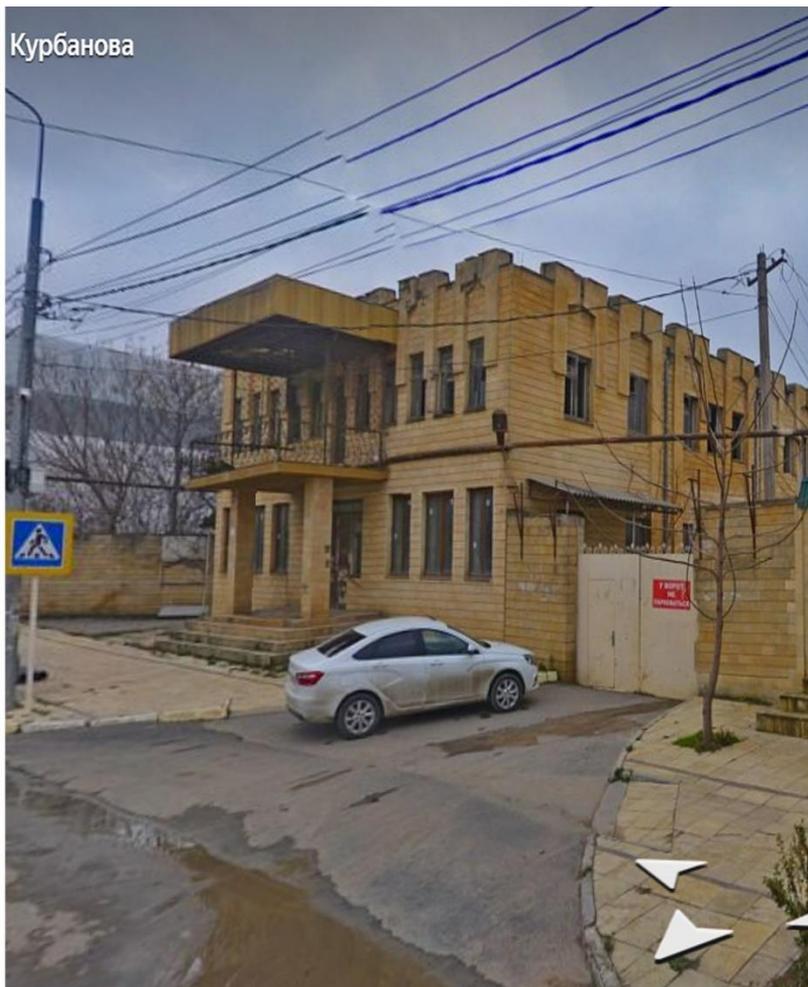
Ситуационный план участка строительства со следами предшествующей застройки



Застройка, располагавшаяся на рассматриваемом земельном участке



Застройка, располагавшаяся на рассматриваемом земельном участке



Застройка, располагавшаяся на рассматриваемом земельном участке

С учетом того, что рассматриваемый участок был застроен капитальной застройкой, культурный слой характеризуется как нарушенный, в котором в результате современного антропологического воздействия произошло существенное вмешательство.

На ближайшей территории от планируемого строительства по объекту «Проект строительства подземной парковки апарт-отеля «Платинум» по ул. Военного городка 18А, г. Дербент» в 2020-2024 гг. были проведены археологические наблюдения в зоне производства земляных работ по реконструкции улицы Курбанова (траншеи для укладки инженерной коммуникации), реконструкции ул. Канделаки (замена инженерных сетей), работы по археологическому наблюдению в реализации проекта реконструкции прилегающего сквера «Сквер им. Сулеймана-Стальского», строительства 3-х этажного гостиничного комплекса по ул. Военного городка, 18а, и других объектов.

По результатам проведенных археологических наблюдений было определено, что на указанных местах выполнения археологических исследований культурный слой характеризуется высокой степенью антропогенного вмешательства, множественными современными включениями, неоднократным перемещением современными работами. Установленная глубина залегания материкового слоя в пределах от 1,5 – 3м.

(Официальный сайт Агентства по охране культурного наследия РД / раздел Документы / Акты ГИКЭ /

от 21 февраля 2022 г. Заключение по разделу проектной коммуникации: «Капитальный ремонт ул. Курбанова в г. Дербент, Республика Дагестан / Мероприятия по обеспечению сохранности территории выявленного объекта археологического наследия «Культурный слой V - начала XX века достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента», в реализации мероприятий комплексного благоустройства улиц и парков в г. Дербенте;

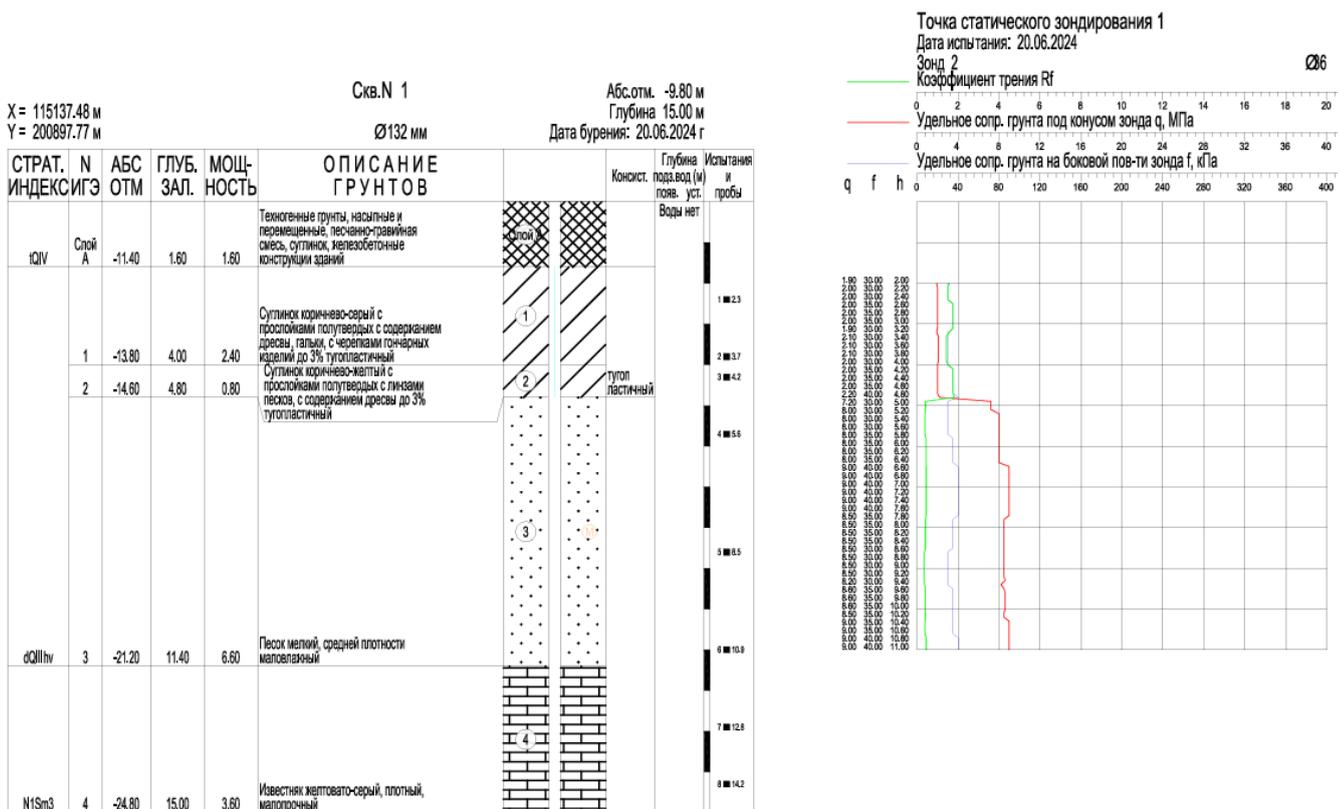
от 21 февраля 2024 г. Заключение по разделу проектной коммуникации: «Благоустройство и капитальный ремонт инженерных сетей по ул. Канделаки в г. Дербент, РД / Мероприятия по обеспечению сохранности территории выявленного объекта археологического наследия «Культурный слой V - начала XX века достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента»;

от 21 февраля 2024 г. Заключение по разделу проектной коммуникации: «Выполнение работ по благоустройству парка им. С.Стальского в г. Дербент, Республика Дагестан / Мероприятия по обеспечению сохранности территории выявленного объекта археологического наследия «Культурный слой V – начала XX века достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента», в реализации мероприятий комплексного

благоустройства улиц и парков;

от 8 октября 2024 г. АКТ ГИКЭ «Мероприятия по обеспечению сохранности территории выявленного объекта археологического наследия Культурный слой V – начала XX века достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента», в реализации работ по строительству гостиничного комплекса по ул. Военного городка, 18 а в г. Дербент;)

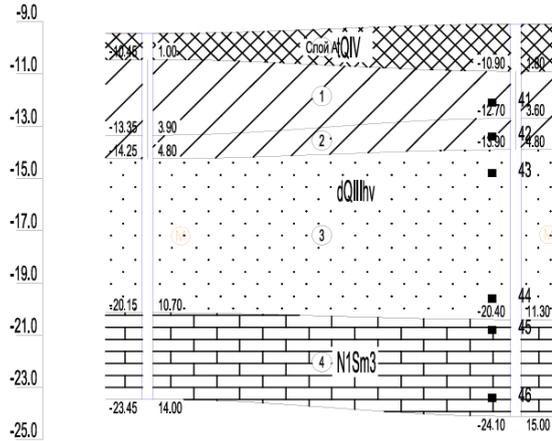
Исходя из материалов проектной документации Проекта, отчета об инженерно-геодезических изысканиях, проведенных на рассматриваемом земельном участке сложилась следующая картина грунтов:



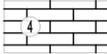
СКВ 10
-9.45

Разрез 1-1

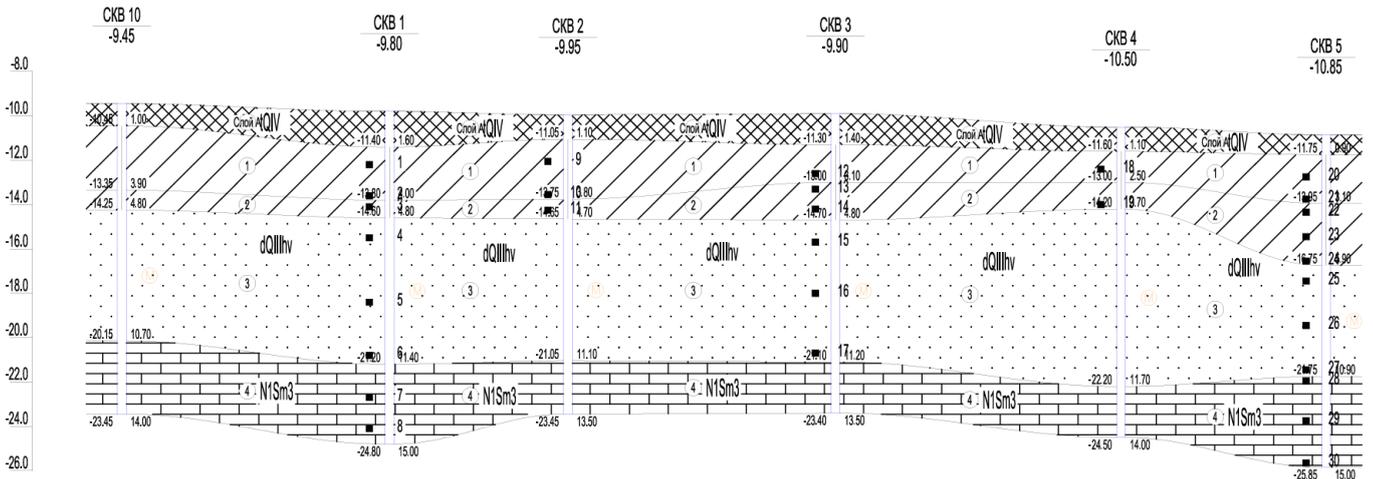
СКВ 9
-9.10



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

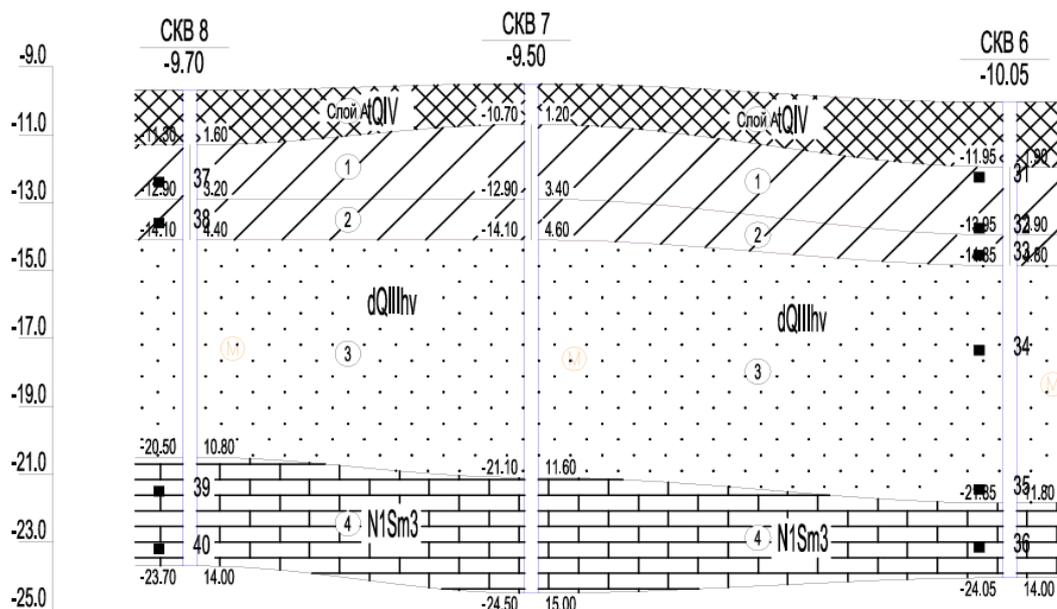
-  Техногенные грунты, насыпные и перемешанные, песчано-гравийная смесь, суглинок, железобетонные конструкции зданий IQIV
 -  Суглинок коричнево-серый с прослойками полутвердых с содержанием древесины, гальки, с черепками гончарных изделий до 3% dQIIIhv
 -  Суглинок коричнево-желтый с прослойками полутвердых с линзами песков, с содержанием древесины до 3% dQIIIhv
 -  Песок мелкий, средней плотности маловлажный dQIIIhv
 -  Известняк желтовато-серый, плотный, малопропрочный N1Sm3
- 123 образец грунта с ненарушенной структурой и его лаб. номер
▲ 435 образец грунта с нарушенной структурой и его лаб. номер

Наименование и N выработки	СКВ 10	СКВ 9
Абс. отм. устья, м	-9.4	-9.1
Уровни грунтовых вод, м		
Расстояние, м		35.0



СКВ 10	СКВ 1	СКВ 2	СКВ 3	СКВ 4	СКВ 5
-9.4	-9.8	-9.9	-9.9	-10.5	-10.9
	30.0	20.0	30.0	32.0	23.0

Разрез 3-3



Наименование и N выработки	СКВ 8	СКВ 7	СКВ 6
Абс. отм. устья, м	-9.7	-9.5	-10.1
Уровни грунтовых вод, м			
Расстояние, м		25.0	35.0

Геолого-литологический разрез по оси пробуренных скважин

В геологическом разрезе выделены 2 инженерно-геологических элемента (ИГЭ) и два слоя.

Слой – А. (tQIV). Техногенные грунты, насыпные и перемещённые, песчано гравийная смесь, суглинок железобетонные конструкции и конструктивные элементы фундаментов зданий. Мощность слоя составляет от 0,9 до 1,9м.

ИГЭ - 1. (tQIV). Суглинок коричнево-жёлтый, коричнево-серый, легкий, тугопластичный, с прослоями и линзами полутвёрдых суглинков, с содержанием дресвы, гальки, с черепками гончарных изделий. Грунт вскрыт во всех скважинах, имеет площадное распространение. Мощность слоя изменяется от 1,4м до 2,9м.

ИГЭ - 2. (QIIIhv). Суглинок буровато-серый, желтовато-серый, легкий, тугопластичный, с редкими прослоями и линзами мелкого песка, с содержанием дресвы до 3 процентов. Грунт вскрыт во всех скважинах, имеет площадное распространение. Мощность слоя изменяется от 0,8 м до 2,8м м.

ИГЭ - 3 (QIIIhv). Песок мелкий, буровато-серый, желтовато-серый, средней плотности, малой степени водонасыщения. Грунт вскрыт в скважинах, имеет повсеместное распространение. Вскрытая мощность слоя составляет 4,9-8,0м.

ИГЭ - 4 (N1 3sm). Известняк желтовато-серый, плотный, малопрочный. Мощность известняков сарматского яруса по литературным данным составляет более 30 метров.

К специфическим грунтам на участке изысканий относятся:

Слой – А и ИГЭ - 1. (tQIV).

Слой – А. (tQIV). Техногенные грунты, насыпные и перемещённые, песчано-гравийная смесь, суглинок железобетонные конструкции и конструктивные элементы фундаментов зданий. Грунт вскрыт во всех скважинах. Мощность слоя составляет от 0,9 до 1,8м. Физико-механические свойства слоя не изучались ввиду их полной прорезке при строительстве здания. По виду исходного материала, насыпной слой имеет техногенное происхождение и состоит из нарушенных природных грунтов, первоначальная структура которых изменена в результате разработки и вторичной укладки. По давности образования грунтов техногенной толщи более 5 лет. Процессы самоуплотнения и упрочнения завершены, грунты отсыпаны местным материалом, минеральными грунтами природного происхождения, укатаны и уплотнены.

ИГЭ - 1. (tQIV). Суглинок коричнево-жёлтый, коричнево-серый, легкий, тугопластичный, с прослоями и линзами полутвёрдых суглинков, с содержанием дресвы, гальки, с черепками гончарных изделий. Грунт вскрыт во всех скважинах, имеет площадное распространение. Наличие техногенного грунта наблюдается и на соседних с рассматриваемым участком, а также по всей северо-восточной части г. Дербент. Мощность слоя на рассматриваемом участке изменяется от 1,4м до 2,9м. Отличительная особенность грунтов ИГЭ-1 это содержание мелких черепков гончарных изделий. Наименование грунта по результатам проведенных лабораторных работ - суглинок тугопластичная. Грунт имеет плотность в естественном состоянии -1,95 г/см³, влажность в естественном состоянии- 21,7%. Физико-механические свойства ИГЭ 1 и ИГЭ-2 схожи между собой. Время (давность) образования толщи техногенных грунтов ИГЭ-1 на рассматриваемой территории составляет более 100 лет. Ориентировочное время самоуплотнения техногенных грунтов в зависимости от их состава (глинистые грунты) по табл.9.1 составляет до 30 лет, время самоуплотнения грунтов завершено. Исходными материалами грунтов ИГЭ-1 являются местные суглинистые грунты природного происхождения. Специфическими свойствами техногенные грунты ИГЭ-1 не обладают.

Грунтами основания являются суглинки, степень консолидации слагающих основание техногенных грунтов под воздействием дополнительной нагрузки от

веса массива техногенных грунтов ИГЭ-1 завершено.

Таким образом, материковым слоем грунта площадки строительства является суглинки, залегающие на глубине от поверхности земли до 4,7 м.

При реализации земляных работ по проекту присутствует вероятность обнаружения непо потревоженного культурного слоя. В связи с чем настоящим разделом предлагается проведение археологических мероприятий на всем участке проведения земляных работ.

В случае невозможности обеспечить физическую сохранность объекта археологического наследия, в соответствии с ч. 2 ст.40 Федерального закона № 73-ФЗ, под сохранением объекта археологического наследия понимаются спасательные археологические полевые работы, проводимые в порядке, определенном ст. 45.1 Федерального закона №73-ФЗ, с полным или частичным изъятием археологических предметов из раскопов. Порядок проведения археологических полевых работ также устанавливается ст. 45.1 Федерального закона № 73-ФЗ.

С учетом наличия антропогенного воздействия на территории планируемого строительства подземной парковки оптимальным видом полевых археологических работ на месте планируемого строительства является археологическое наблюдение.

В соответствии с п.5.2. «Положения о порядке проведения археологических полевых работ и составления научной отчетной документации», утвержденного постановлением Бюро Отделения историко-филологических наук Российской академии наук от 12 апреля 2023 г. № 15 - археологические наблюдения являются видом спасательных археологических полевых работ, проводимых исключительно на участках территорий объектов археологического наследия с поврежденным культурным слоем. П. 5.1 - Археологические наблюдения осуществляются в целях обеспечения сохранности объектов археологического при проведении изыскательских, проектных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в ст. 30 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и иных работ в границах территории объекта археологического наследия.

По результатам наложения плана земляных работ по застройке территории подземной парковки были определены объемы выполнения спасательных археологических полевых работ (наблюдений) при обеспечении мер сохранности территории объекта археологического наследия «Культурный слой V - начало XX века на территории достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента».

Поскольку на рассматриваемом участке располагалась застройка советского

периода, снесенная в рамках подготовки к новому строительству, в связи с чем имеющийся грунт потревожен и перемещен, культурный слой в случае его наличия в ходе перестроек мог быть неоднократно нарушен. Однако на ограниченной территории, на которой отсутствовали подвалы, а также прилегающей к площади застройки территории сохраняется вероятность обнаружения непотревоженного культурного слоя. По данной причине необходимо провести археологическое наблюдение по всей площади пятна застройки, в соответствии с габаритами котлована. Таким образом, планом спасательных археологических работ предлагается – проведение археологического наблюдения на всей площади перемещаемых земляных масс – 620 кв.м. по потревоженному грунту в соответствии с методологией проведения археологических наблюдений, после снятия механизированным способом техногенного грунта современных наслоений, в соответствии с данными инженерно-геодезических исследований, глубиной до 1,80 м - перейти в режим археологических наблюдений, путем исследования при снятии грунта позднейших наслоений, насыпей, перекопов для траншей, инженерных коммуникаций и фундаментов, завалов и т.д. механизированным способом и вручную - лопатой в один штык при наблюдении археолога, с отбором характерных деталей данного периода на глубину в соответствии с высотными отметками уровня дна котлована согласно проекту – 4,05м. С учетом механизированной выборки верхнего слоя техногенного грунта, содержащего железобетонные фрагменты фундаментов прежней демонтированной застройки, непосредственная глубина археологических шурфов (раскопов) – 3,05м.

Общий объем работ в рамках обеспечения мер сохранности выявленного объекта археологического наследия – площадь 620 кв.м., глубина от поверхности земли –4,05 м. Глубина шурфов (раскопов) – 3,05м.

5. Выводы

По результатам проведенных исследований планируемых работ по строительству подземной парковки апарт-отеля «Платинум» по ул. Военного городка 18А, г. Дербент, сделаны следующие выводы:

1. Предполагаемые работы по проекту «Проект строительства подземной парковки апарт-отеля «Платинум» по ул. Военного городка 18А, г. Дербент» не противоречат требованиям ст. 5.1, ст. 36, ст.47.3 ФЗ-73.

2. Предполагаемые работы по проекту «Проект строительства подземной парковки апарт-отеля «Платинум» по ул. Военного городка 18А, г. Дербент» не нарушают режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам для зоны регулируемой застройки ЕЗРЗ-1(3) объектов культурного

наследия, утвержденных приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан №7/25-од от 29.01.2025 г.

3. Предполагаемые работы по проекту «Проект строительства подземной парковки апарт-отеля «Платинум» по ул. Военного городка 18А, г. Дербент» не нарушают требования к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам, установленным Приказом МК РФ №3133 от 18.12.2015г.

4. Предполагаемые работы по проекту «Проект строительства подземной парковки апарт-отеля «Платинум» по ул. Военного городка 18А, г. Дербент» не противоречат требованиям Правил землепользования и застройки г. Дербент.

5. В связи с возможностью обнаружения в границах производства земляных работ непотревоженного культурного слоя настоящим разделом предлагается меры по обеспечению сохранности в виде проведения археологического наблюдения на участке проведения земляных работ.

6. В случае обнаружения на участке или в непосредственной близости от него объекта культурного наследия или отдельных находок, имеющих историко-культурную ценность, необходимо приостановить работы и обратиться в государственные органы охраны памятников, согласно ст. 52 (п. 8) Градостроительного кодекса РФ и ст. 36 Закона РФ от 25.06.2002, № 73-ФЗ.

7. Требуется проведение государственной историко-культурной экспертизы Раздела документации, обосновывающего меры по обеспечению сохранности выявленного объекта археологического культурного наследия «Культурный слой V - начала XX века достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента».

6. Меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия

План проведения спасательных археологических работ

1. Общие сведения

Согласно ст. 5 Федерального закона №73 ФЗ, «земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий выявленных объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых регулируется земельным законодательством Российской Федерации и настоящим Федеральным законом.

Ст. 5.1, п. 5 «особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ в порядке, установленном настоящим Федеральным законом, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 настоящего Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо выявленного объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанным объектам».

Согласно ст. 36, п.2. Изыскательские, проектные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные работы, указанные в статье 30 Федерального закона, работы по использованию лесов и иные работы в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, проводятся при условии соблюдения, установленных статьей 5.1 настоящего Федерального закона, требований к осуществлению деятельности в границах территории объекта культурного наследия, особого режима использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, и при условии реализации согласованных соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным пунктом 2 статьи 45 настоящего Федерального закона, обязательных разделов об обеспечении сохранности указанных объектов культурного наследия в проектах проведения таких работ или проектов обеспечения сохранности указанных объектов культурного наследия либо плана проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанные объекты культурного наследия.

п.3. Строительные и иные работы на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, проводятся при наличии в проектной документации разделов об обеспечении сохранности указанного объекта культурного наследия или о проведении спасательных археологических полевых работ или проекта обеспечения сохранности указанного объекта культурного наследия либо плана проведения спасательных археологических полевых работ, включающих оценку воздействия проводимых работ на указанный объект культурного наследия, согласованных с региональным органом охраны объектов культурного наследия».

В соответствии с действующим законодательством, на территории памятника и в ходе его охраны, возможны только мероприятия, направленные на его сохранение. Под сохранением объекта культурного наследия понимаются меры, направленные на обеспечение физической сохранности и сохранение историко-культурной ценности объекта культурного наследия. В случае невозможности обеспечить физическую сохранность объекта археологического наследия под сохранением этого объекта понимаются спасательные археологические полевые работы с полным или частичным изъятием археологических предметов в соответствии со ст. 45.1.

Основной задачей охранных мероприятий, в соответствии с действующим законодательством, является обеспечение сохранности объекта культурного наследия и культурного слоя, которые непосредственно попадают в зону земляных работ.

Согласно порядку проведения археологических полевых работ ст. 45.1. Федерального Закона №73-ФЗ к видам археологических полевых работ относятся:

- археологические разведки - проведение на поверхности земли или под водой научных исследований объектов археологического наследия без осуществления земляных работ либо с осуществлением локальных земляных работ с общей площадью раскопов не более 20 квадратных метров на каждом объекте археологического наследия с исследованием культурного слоя путем заложения шурфов или без такового, в том числе с полным или частичным изъятием археологических предметов из раскопов, в целях выявления объектов археологического наследия, уточнения сведений о них или планирования мероприятий по обеспечению их сохранности;

- археологические раскопки - проведение на поверхности земли, в земле или под водой научных исследований объектов археологического наследия посредством земляных и связанных с ними работ, в том числе с полным или частичным изъятием археологических предметов из раскопов, в целях изучения и сохранения объектов археологического наследия;

- археологические наблюдения - проведение научных исследований объектов археологического наследия на поврежденных участках территорий

объектов археологического наследия в целях выявления на них археологических предметов и сохранившихся участков культурного слоя и (или) исследуемых методами археологических раскопок конструктивных составляющих объектов археологического наследия.

В связи с планируемыми земляными работами при реализации проекта «Проект строительства подземной парковки апарт-отеля «Платинум» по ул. Военного городка 18А, г. Дербент» в границах выявленного объекта археологического наследия «Культурный слой V - начало XX века на территории достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента», необходимо обеспечить выполнение спасательных археологических полевых работ в виде археологических наблюдений.

Археологические исследования проводятся в соответствии с Положением о порядке проведения археологических полевых работ и составления научной отчетной документации» (Утверждено постановлением бюро Отделения историко-филологических наук Российской академии наук от 12 апреля 2023 г. № 15).

Проведение любых видов земляных работ до проведения спасательных археологических работ запрещается.

2. Квалификационные требования к исполнителю работ по обеспечению сохранности объекта культурного наследия (Археологического наблюдения)

Археологические работы по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Культурный слой V - начало XX века на территории достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента» (археологическое наблюдение) должны проводиться под руководством археолога, обладающего навыками исследования археологических объектов и сооружений в условиях городской археологии.

Специалист-археолог является держателем Открытого листа соответствующей формы, который выдается в порядке, установленном Законодательством РФ. Археологические полевые работы проводятся на основании выдаваемого сроком не более чем на один год разрешения (открытого листа) – статья 45.1, пункт 1, Закона РФ от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия...». Открытый лист – документ, выдаваемый федеральным органом охраны объектов культурного наследия на основании заключения Российской академии наук и подтверждающий право на проведение одного из видов археологических полевых работ – археологических разведок, раскопок, наблюдения (статья 45.1, пункты 2, 7 Закона РФ от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия»).

3. Методика и порядок проведения работ по обеспечению сохранности объекта культурного наследия (Археологического наблюдения)

3.1. Условия проведения работ

1. Археологические работы проводятся специализированным (археологическим) предприятием или организацией на основе Открытого листа. Состав, объёмы и качество работ контролируется соответствующим органом государственной власти в области охраны памятников истории и культуры.

2. Археологическое наблюдение должно проводиться в благоприятный для археологических полевых работ календарный период – с 5 мая по 20 октября. В остальной период календарного года выполнение полевых археологических работ не рекомендуется, так как исследования мёрзлого культурного слоя чрезвычайно трудоёмки, требуют увеличения расходов и энергозатрат, а также не гарантируют достижения необходимого качества исполнения работы.

3. При обнаружении в ходе археологического наблюдения слоёв, датированных более древними историческими эпохами, стоимость их исследований должна определяться дополнительно, в зависимости от специфики, размеров и категории сложности вновь выявленного памятника. Регистрация вновь выявленных памятников и организация их охраны производятся соответствующим органом государственной власти в области охраны памятников истории и культуры.

4. На начальном этапе работ организацией-подрядчиком строительства (производства нулевого цикла работ) производится снятие поверхностного слоя грунта с помощью техники под наблюдением специалиста археолога. Мощность вскрытия, необходимой для выхода на уровень культурного слоя, определяется специалистом археологом на месте. Согласно настоящему Разделу, предполагается мощность насыпных грунтов до культурного слоя порядка **1,8м** от дневной поверхности. Затем, сотрудниками специализированного археологического предприятия осуществляется исследование культурного слоя (разборка слоя вручную, лопатами и, при необходимости, с использованием мелкого инструмента). После выполнения всех мероприятий по исследованию культурного слоя и научной фиксации (фото, графической), допускается производство выборки грунта до проектной глубины котлована/траншей, организацией-подрядчиком строительных работ. В случае обнаружения углубленных в грунт объектов (погребов, колодцев и т.д.), их исследование проводится с полной выборкой заполнения и расчисткой донной части, вне зависимости от уровня проектной глубины строительства.

3.2. Методика проведения археологического наблюдения

Согласно «Положению о порядке проведения археологических полевых работ и составления научной отчетной документации» от 20 июня 2018 г. № 32, археологические наблюдения определяются как научные исследования объектов археологического наследия на поврежденных участках территорий объектов археологического наследия в целях выявления на них археологических предметов и сохранившихся участков культурного слоя и (или) конструктивных составляющих объектов археологического наследия, исследуемых методами археологических раскопок.

Археологическое наблюдение должно проводиться в соответствии с требованиями «Положения о порядке проведения археологических полевых работ и составления научной отчетной документации» (Москва, 2018 г.). Порядок проведения археологического наблюдения должен соответствовать следующим пунктам «Положения...»:

5.3. Работы по археологическим наблюдениям осуществляются на основании соответствующего разрешения (открытого листа). В случае выявления в ходе археологических наблюдений участков памятника с сохранившимся (стратифицированным) культурным слоем либо конструктивных составляющих объекта археологического наследия (погребений, материковых ям, конструкций) их последующее исследование осуществляется в соответствии с методикой проведения археологических раскопок согласно разделу 4 настоящего Положения на основании имеющегося разрешения (открытого листа) на проведение археологических наблюдений.

5.4. Проведению археологических наблюдений должен предшествовать этап ознакомления с архивно-библиографическими источниками, проектной документацией по сохранению объекта культурного наследия и иными документами, и материалами, характеризующими исследуемый объект культурного наследия и доказывающими факт повреждения культурного слоя и (или) наличия неповрежденного культурного слоя (например, периферия объекта археологического наследия). Обязательно наличие топографического инструментального плана (геоподосновы), отражающего современное состояние территории и объекта археологического наследия, в масштабе не менее чем 1:1000 с обозначенными участками, подлежащими исследованию и границами разрушенного культурного слоя. Обязательна фотофиксация объекта археологического наследия и (или) исследуемых площадей до начала работ.

5.5. Работы по археологическим наблюдениям должны быть документированы в полном объеме не только на тех участках, где выявлен неповрежденный культурный слой и конструктивные составляющие объекта культурного наследия, но и на участках поврежденного культурного слоя. Для этого на участках, где проводятся работы по археологическим наблюдениям,

выполняется разметка археологических квадратов в единой системе координат с обязательной нивелировкой поверхности, выявляемых находок, уровней зачисток, комплексов и материка от единого репера.

5.6. Археологические наблюдения на поврежденных участках культурного слоя ведутся до проектных отметок или до материка.

5.7. Археологические наблюдения предполагают выполнение горизонтальных зачисток, в том числе материка, зачистку промежуточных профилей и зачищенных бортов разрытий, отбор находок, графо- и фотофиксацию, разборку выявленных комплексов согласно принятой методике полевых работ. Частота производства зачисток поверхностей, их документальная фиксация, необходимость и интервалы бровок промежуточной стратиграфии, а также места и частота отбора грунта на переборку и, при необходимости, флотацию определяются исследователем в зависимости от характера археологического объекта, степени повреждения культурного слоя, особенностей строительных работ и других факторов, влияющих на полноту получения информации об археологическом источнике.

5.8. Для разборки поврежденного культурного слоя может применяться землеройная техника (экскаватор с планировочным ковшом, бульдозер, скрепер и иная подобная техника), работу которой должен контролировать археолог. В ходе работы техники необходимо периодически, в зависимости от мощности и характера отложений, выполнять ручную зачистку горизонтальной поверхности, бровок и бортов раскопа. Уровень зачистки поверхности в обязательном порядке фиксируется графически и фотографически. В случае выявления непо потревоженного культурного слоя или конструктивных составляющих объектов археологического наследия следует остановить работу техники и перейти в режим ручных археологических наблюдений.

5.9. При поиске культурного слоя и при его наличии проводится контрольная шурфовка отдельных участков с послойной фиксацией, отбором материала и детальной фиксацией стратиграфии вплоть до отметок, расположенных глубже проектных уровней земляных работ.

5.10. В процессе археологических наблюдений с целью обнаружения переотложенных находок необходимо выполнять переборку поврежденного культурного слоя, в том числе с помощью металлодетектора и, если есть необходимость, промывку грунта, а также фиксацию координат и глубин залегания обнаруженных предметов.

5.11. В процессе археологических наблюдений рекомендуется оставлять промежуточные стратиграфические разрезы (бровки), которые должны фиксироваться на чертежах и на фотографиях с указанием участков поврежденного культурного слоя. После фиксации эти разрезы (бровки) должны разбираться. В случае отсутствия на отработанном участке сохранившегося

непотревоженного культурного слоя стенки и дно (в случае работ до проектных отметок) котлована (и иных выборок) или материк должны быть зачищены, сфотографированы и зачерчены.

5.12. В ходе археологических наблюдений следует вести полевой дневник для записей процесса ведения работ, описания структуры поврежденного культурного слоя, материкового грунта, обнаруженных находок, мест их концентрации. Дневник служит основой для составления научного отчета по результатам археологических наблюдений.

5.13. Результаты и ход археологических наблюдений фиксируются посредством чертежей и фотографий, выполняемых в тех же параметрах (масштабах и видах), что и при археологических раскопках.

5.14. Археологические предметы, собранные в ходе археологических наблюдений, должны быть взяты для дальнейшей научной камеральной обработки и последующей передачи отобранных коллекций на хранение в государственную часть Музейного фонда РФ. Коллекция собранных археологических предметов формируется и оформляется в соответствии с пунктами 4.31 и 4.32 настоящего Положения.

5.15. В случае выявления в ходе проведения археологических наблюдений неповрежденного культурного слоя и конструктивных составляющих объекта археологического наследия в объемах, превышающих возможности сметы на проведение археологических наблюдений, держатель разрешения (открытого листа) обязан принять меры к приостановлению строительно-хозяйственных работ на данном участке, письменно поставить в известность уполномоченные в области охраны объектов культурного наследия федеральные или региональные органы исполнительной власти, и направить им выявленные изменения учетных данных объекта археологического наследия. Копии документов, направленных в соответствующие органы охраны объектов культурного наследия, прилагаются к научному отчету.

3.3. Состав археологических работ

Предварительные работы:

1. Подготовка оборудования, снаряжения, инструментов для проведения полевых, камеральных и отчетных работ;
2. Оформление документов.

Полевые исследования:

1. Подготовительно-фиксационные работы:
 - фотофиксация территории до исследования;
 - нивелировка поверхности памятника прибором с выносом условного «О» за пределы участка строительства;

- изготовление плана раскопа/участков наблюдения в масштабе 1:50;
- производство обмеров, прорисовки, фотофиксации и описания всех объектов XVIII - начала XX в., не являющихся памятниками истории и культуры, расположенными на площадке проектируемого строительства и подлежащих сносу;

2. Работы по вскрытию асфальта и насыпных техногенных грунтов XX в. Вскрышные работы производятся с использованием тяжелой техники (экскаватора), под наблюдением специалиста археолога. Тяжелая техника предоставляется заказчиком исследований и стоимость её работы в смету археологических исследований не входит.

3. По итогам снятия экскаватором слоя XX в. и выхода на уровень залегания культурного слоя V-XIX вв. археологи приступают к исследованию культурного слоя. Длительность исследования культурного слоя зависит от мощности культурного слоя, его насыщенности находками и объектами. К работам данного этапа относятся:

- исследование культурного слоя в ручном режиме, метрическими горизонтами мощностью 10-20 см;
- расчистка скоплений находок инструментами; вычерчивание планов скоплений находок;
- инструментальная фиксация находок в слое; описание культурного слоя; - фотографирование планов и разрезов культурного слоя на эталонных участках, скоплений находок, ям и других сооружений;
- расчистка очагов, полов жилищ, погребов, колодцев и других комплексов; - вычерчивание планов и профилей сооружений;
- описание сооружений и комплексов;
- зачистка бортов участков наблюдения, описание стратиграфии культурного слоя; составление полевой описи находок;

Камеральные и отчетные работы :

- камеральная обработка материала (мытьё, шифровка, составление коллекционной описи, прорисовка, фотофиксация, упаковка к долговременному хранению);
- типологический, остеологический анализы коллекций материалов и находок; передача находок на долговременное хранение в государственное хранилище;
- переделка и размножение полевых чертежей, изготовление фотографий и фотоприложения;
- анализ информации о памятнике и подготовка текста научного отчета.

3.4. Обоснование сметной стоимости работ по обеспечению сохранности объекта культурного наследия

Смета составлена на основе «Сборника цен на научно-проектные работы по памятникам истории и культуры» (СЦНПР-91), утвержденного приказом МК СССР №321 от 05.11.90 г.

Согласно циркулярным письмам Министерства культуры РФ от 13.10.1998 г. № 01- 211/16-14 и от 20.12.2011 г. № 107-01-39/10-КЧ к ценам применены повышающие коэффициенты -14,6 и 4, дающие в совокупности коэффициент 58,4.

В расчетах применяются следующие коэффициенты:

- коэффициент $K=1,5$ применение к ценам раздела при работе на объектах исследования с датировкой до XV века согласно СЦНПР-91, раздел 6, Техническая часть, п.5;

- коэффициент $K=0,3$ к ценам на полевые и камеральные работы проведение археологических исследований при снятии грунта позднейших наслоений механизированным способом и вручную лопатой в один штык, при наблюдении археолога – согласно СЦНПР-91, раздел 6, гл.2, п.16 прим 3.

Площадь участка археологических наблюдений – 620 кв.м., глубина от поверхности земли – до 4,05м., глубина раскопов (шурфов) – до 3,05м. В соответствии с составом производства археологических работ, верхний современный техногенный слой грунта толщиной 0,9-1,80м вскрывается механизированным способом под наблюдением археолога. С выходом на уровень культурного слоя работы переводятся в ручной режим.

№	Вид работ	Измеритель	Стоимость за ед. руб.	Основание	Кол-во	Сумма
1. Предварительные работы						
1. 1.	Предварительные работы. Ознакомление с заданием и документацией, обследование территории, изучение микрорельефа, социологические опросы, получение Открытого листа. I категория	Задание, смета, Настоящий раздел	300	СЦНПР9 1-6, таблица 6- 1	1	300р.

	сложности.					
2. Расходы на проведение полевых исследований						
2. 1.	Полевые археологические исследования при производстве земляных работ в соответствии с методическими указаниями - при снятии грунта позднейших наслоений, насыпей, перекопов для траншей, инженерных коммуникаций и фундаментов, завалов и т.д. механизированным способом и вручную - лопатой в один штык при наблюдении археолога, с отбором характерных деталей данного периода	16 арх. квадратов 2х2 м Глубина до 1,4м	6560*1,5*0,3	СЦНПР9 1-6 гл. 2.; Табл.6-2, Примеч. п.3	9,68	28 575,36р.
3. Отчет об археологических исследованиях						
3. 1.	Составление отчета с данными о Заказчике, задании, специалистах, информацией по объекту, методике производства работ, описании археологических вскрытий, выводами.	Печатный лист 1 категория сложности	530	СЦНПР9 1-6 гл. 3. Табл. 6-3	10	5300р.
4. Фотофиксация						
4. 1.	Фотофиксация археологических	негатив	13,30	СЦНПР9 1-8. Табл.	50	665р.

	наблюдений, съемка цветного фото с размером негатива 9*12см			8-5, п.4		
5. Составление первичной учетной документации						
5. 1.	Паспорт, историко- архивные работы, учетная карточка, визуальное обследование	объект	505	СЦНПР9 1-11. Гл.5, Табл. 11- 11	1	505р.
5. 2.	Вычерчивание плана памятника на имеющейся геоподоснове	форматка	100	СЦНПР9 1-11. Гл.5, Табл. 11- 11	5 (планы , разрез ы)	500р.
ИТОГО						
Итого в ценах справочника СЦНПР91						35 845,36р.
Итого с учетом корректирующих коэффициентов на 2024год						2 093 369,02 р.

3.5. Обоснование потребности в тяжелой технике при проведении мероприятий по обеспечению сохранности объекта культурного наследия

Применение тяжелой техники (экскаватор, бульдозер) при проведении работ по обеспечению сохранности выявленного объекта культурного наследия «Культурный слой V - начало XX века на территории достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента», необходимо для вскрытия балластных слоев и перемещения отработанного грунта. Тяжелая техника предоставляется заказчиком работ. На искомом участке строительных работ, предполагается мощность техногенных грунтов, подлежащая вскрытию тяжелой техникой – 0,9м.-1,80 м.

3.6. Обоснование потребности в бытовых помещениях, электроэнергии, оборудовании и материалах

Заказчик предоставляет подключенное к электричеству помещение (будку, вагончик с освещением и розеткой), необходимое для хранения инструмента, временного хранения артефактов, для переодевания персонала на время полевых работ. Также заказчиком должен быть предоставлен туалет. Работы осуществляются с использованием оборудования, материалов и инструментов Исполнителя, если иное не предусмотрено в договоре.

3.7. Предложение о месте хранения и учета археологических артефактов, обнаруженных в ходе проведения работ по обеспечению сохранности объекта культурного наследия

Согласно пункту 5.14 «Положения о порядке проведения археологических полевых работ и составления научной отчетной документации» от 20 июня 2018 г. № 32 коллекция артефактов, полученная при выполнении рекомендуемых исследовательских работ по обеспечению сохранности объекта культурного наследия «Культурный слой V - начало XX века на территории достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента», после проведения научной обработки должна быть передана в государственный музейный фонд Российской Федерации.

3.8. Отчетность по итогам проведения работ

Порядок отчётности по итогам проведения охранных археологических работ, определяется в соответствии с требованиями Закона РФ от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». В соответствии с требованиями статьи 45.1, пункта 10, Закона РФ от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия», порядок проведения археологических полевых работ, методы научных исследований объектов археологического наследия, состав и структура научного отчета о выполненных археологических полевых работах, требования к профессиональным знаниям и навыкам исследователя определяются Российской академией наук при осуществлении научной регламентации археологических полевых работ. Таким образом, по результатам проведения работ по обеспечению сохранности памятника археологии должен быть составлен научный отчет в соответствии с требованиями «Положения о порядке проведения археологических полевых работ (археологических раскопок и разведок) и составления научной отчетной документации» (Москва, 2018 г.). Научный отчет о выполненных археологических полевых работах является основным документом, представляющим результаты проведения археологических полевых работ в соответствии с выданным разрешением (открытым листом). В научном отчете о выполненных археологических полевых работах в текстовом, графическом, фотографическом и иных видах должны быть представлены полные данные о выявленных и (или) об исследованных объектах археологического наследия и археологических предметах (Закон РФ от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия», статья 45.1, пункт 14).

Научный отчет о выполненных археологических полевых работах в течение трех лет со дня окончания срока действия разрешения (открытого листа) подлежит передаче исполнителем археологических полевых работ на хранение в Архивный фонд Российской академии наук как составную часть Архивного фонда

Российской Федерации (Закон РФ от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия», статья 45.1, пункт 15). Отчет о научно-исследовательской работе по обеспечению сохранности памятника археологии должен быть подготовлен в соответствии с вышеизложенными требованиями и передан в Отдел полевых исследований ИА РАН (1 экз.), в региональный орган охраны объектов культурного наследия (краткий отчет) (1 экз.).

3.9. Государственная экспертиза проекта по обеспечению сохранности объекта культурного наследия и контроль за соблюдением его норм.

В соответствии с Законодательством Российской Федерации, разработанная проектная документация на проведение работ по обеспечению сохранности объектов культурного наследия подлежит обязательной историко-культурной экспертизе (Закон РФ от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия...» статья 30).

Историко-культурная экспертиза проводится до начала работ по сохранению объекта культурного наследия, землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, осуществление которых может оказывать прямое или косвенное воздействие на объект культурного наследия, включенный в реестр, выявленный объект культурного наследия либо объект, обладающий признаками объекта культурного наследия (Закон РФ от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия...» статья 31, пункт 1)

Экспертиза осуществляется лицом, прошедшим аттестацию в порядке, установленном Министерством культуры Российской Федерации (Приказ Министерства культуры РФ от 29 декабря 2011 г. № 1276 «Об утверждении Положения об аттестационной комиссии Министерства культуры Российской Федерации по аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы»).

Порядок проведения историко-культурной экспертизы документации или разделов документации, обосновывающих меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, определяется «Положением о государственной историко-культурной экспертизе объектов культурного наследия (памятников истории и культуры народов Российской Федерации)» (утверждено постановлением Правительства РФ от 15 июля 2009 г. № 569, в редакции от 27 апреля 2017 г. № 501 и с всеми предшествующими изменениями).

Лицо осуществляющее экспертизу должно обладать научными и практическими знаниями, необходимыми для проведения экспертизы, иметь предшествующий стаж практической работы по профилю экспертной деятельности не менее 10 лет, иметь высшее и (или) послевузовское профессиональное образование по направлению (специальности), соответствующему профилю экспертной деятельности, в исключительных случаях допускается среднее профессиональное или дополнительное образование по профилю экспертной деятельности по специальностям «история», «музейное дело и охрана памятников» и «археология» (Положение о государственной историко-культурной экспертизе... от 15 июля 2009 г. № 569, пункт 7).

Экспертиза документации или разделов документации, обосновывающих меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, проводится одним экспертом (Положение о государственной историко-культурной экспертизе... от 15 июля 2009 г. № 569, пункт 11.1).

В заключении экспертизы указывается однозначный вывод о возможности (положительное заключение) или невозможности (отрицательное заключение) обеспечения сохранности объектов культурного наследия, включенных в реестр, выявленных объектов культурного наследия либо объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия (Положение о государственной историко-культурной экспертизе... от 15 июля 2009 г. № 569, пункт 20).

После проведения экспертизы данного раздела проектной документации необходимо её согласование в региональном органе охраны объектов культурного наследия – Агентстве по охране культурного наследия Республики Дагестан.

В случае изменения проектных решений, которые могут привести к утрате части выявленного объекта культурного наследия «Культурный слой V - начало XX века на территории достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента», раздел по обеспечению сохранности следует откорректировать.

Приложения

Приложение 1. Выписка из реестра членов саморегулируемой организации ООО «Панорама»

УТВЕРЖДЕНА
приказом Федеральной службы
по экологическому, технологическому
и атомному надзору
от 4 марта 2019 г. N 86

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

«15» марта 2023 г.

№000000000000000000000000002200

**Ассоциация проектировщиков саморегулируемая организация «Объединение проектных организаций
«ЭкспертПроект»**

(Ассоциация СРО «ЭкспертПроект»)

СРО, основанные на членстве лиц, осуществляющих **подготовку проектной документации**

107078, г. Москва, пер. Орликов, д. 4, этаж 3, <http://сропроект.рф>, sro299@mail.ru

Регистрационный номер в государственном реестре саморегулируемых организаций

СРО-П-182-02042013

выдана Обществу с ограниченной ответственностью «Центр проектирования городских пространств «Панорама»

Наименование	Сведения
1. Сведения о члене саморегулируемой организации:	
1.1. Полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование юридического лица или фамилия, имя, (в случае, если имеется) отчество индивидуального предпринимателя	Общество с ограниченной ответственностью «Центр проектирования городских пространств «Панорама» (ООО «Панорама»)
1.2. Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	0572016103
1.3. Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) или основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя (ОГРНИП)	1160571066149
1.4. Адрес места нахождения юридического лица	367000, респ. Дагестан, г. Махачкала, ул. Дахадаева, д. 23
1.5. Место фактического осуществления деятельности (только для индивидуального предпринимателя)	---
2. Сведения о членстве индивидуального предпринимателя или юридического лица в саморегулируемой организации:	
2.1. Регистрационный номер члена в реестре членов саморегулируемой организации	1745
2.2. Дата регистрации юридического лица или индивидуального предпринимателя в реестре членов саморегулируемой организации (число, месяц, год)	13 августа 2020 г.
2.3. Дата (число, месяц, год) и номер решения о приеме в члены саморегулируемой организации	13 августа 2020 г., №806
2.4. Дата вступления в силу решения о приеме в члены саморегулируемой организации (число, месяц, год)	13 августа 2020 г.
2.5. Дата прекращения членства в саморегулируемой организации (число, месяц, год)	---
2.6. Основания прекращения членства в саморегулируемой организации	---
3. Сведения о наличии у члена саморегулируемой организации права выполнения работ:	
3.1. Дата, с которой член саморегулируемой организации имеет право выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации , строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации , по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса (нужное выделить):	

Наименование		Сведения																		
в отношении объектов капитального строительства (кроме особо опасных, технически сложных и уникальных объектов, объектов использования атомной энергии)	в отношении особо опасных, технически сложных и уникальных объектов капитального строительства (кроме объектов использования атомной энергии)	в отношении объектов использования атомной энергии																		
13 августа 2020 г.	---	---																		
<p>3.2. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, и стоимости работ по одному договору, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд возмещения вреда (нужное выделить):</p> <table border="1"> <tr> <td>а) первый</td> <td>Есть</td> <td>стоимость работ по договору не превышает 25 000 000 рублей</td> </tr> <tr> <td>б) второй</td> <td>---</td> <td>стоимость работ по договору не превышает 50 000 000 рублей</td> </tr> <tr> <td>в) третий</td> <td>---</td> <td>стоимость работ по договору не превышает 300 000 000 рублей</td> </tr> <tr> <td>г) четвертый</td> <td>---</td> <td>стоимость работ по договору составляет 300 000 000 рублей и более</td> </tr> <tr> <td>д) пятый</td> <td>---</td> <td>---</td> </tr> <tr> <td>е) шестой</td> <td>---</td> <td>---</td> </tr> </table>			а) первый	Есть	стоимость работ по договору не превышает 25 000 000 рублей	б) второй	---	стоимость работ по договору не превышает 50 000 000 рублей	в) третий	---	стоимость работ по договору не превышает 300 000 000 рублей	г) четвертый	---	стоимость работ по договору составляет 300 000 000 рублей и более	д) пятый	---	---	е) шестой	---	---
а) первый	Есть	стоимость работ по договору не превышает 25 000 000 рублей																		
б) второй	---	стоимость работ по договору не превышает 50 000 000 рублей																		
в) третий	---	стоимость работ по договору не превышает 300 000 000 рублей																		
г) четвертый	---	стоимость работ по договору составляет 300 000 000 рублей и более																		
д) пятый	---	---																		
е) шестой	---	---																		
<p>3.3. Сведения об уровне ответственности члена саморегулируемой организации по обязательствам по договору подряда на выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации, по договору строительного подряда, по договору подряда на осуществление сноса, заключенным с использованием конкурентных способов заключения договоров, и предельному размеру обязательств по таким договорам, в соответствии с которым указанным членом внесен взнос в компенсационный фонд обеспечения договорных обязательств (нужное выделить):</p> <table border="1"> <tr> <td>а) первый</td> <td>---</td> <td>предельный размер обязательств по договорам не превышает 25 000 000 рублей</td> </tr> <tr> <td>б) второй</td> <td>---</td> <td>предельный размер обязательств по договорам не превышает 50 000 000 рублей</td> </tr> <tr> <td>в) третий</td> <td>---</td> <td>предельный размер обязательств по договорам не превышает 300 000 000 рублей</td> </tr> <tr> <td>г) четвертый</td> <td>---</td> <td>предельный размер обязательств по договорам составляет 300 000 000 рублей и более</td> </tr> <tr> <td>д) пятый</td> <td>---</td> <td>---</td> </tr> </table>			а) первый	---	предельный размер обязательств по договорам не превышает 25 000 000 рублей	б) второй	---	предельный размер обязательств по договорам не превышает 50 000 000 рублей	в) третий	---	предельный размер обязательств по договорам не превышает 300 000 000 рублей	г) четвертый	---	предельный размер обязательств по договорам составляет 300 000 000 рублей и более	д) пятый	---	---			
а) первый	---	предельный размер обязательств по договорам не превышает 25 000 000 рублей																		
б) второй	---	предельный размер обязательств по договорам не превышает 50 000 000 рублей																		
в) третий	---	предельный размер обязательств по договорам не превышает 300 000 000 рублей																		
г) четвертый	---	предельный размер обязательств по договорам составляет 300 000 000 рублей и более																		
д) пятый	---	---																		
<p>4. Сведения о приостановлении права выполнять инженерные изыскания, осуществлять подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства:</p> <table border="1"> <tr> <td>4.1. Дата, с которой приостановлено право выполнения работ (число, месяц, год)</td> <td>---</td> </tr> <tr> <td>4.2. Срок, на который приостановлено право выполнения работ</td> <td>---</td> </tr> </table>			4.1. Дата, с которой приостановлено право выполнения работ (число, месяц, год)	---	4.2. Срок, на который приостановлено право выполнения работ	---														
4.1. Дата, с которой приостановлено право выполнения работ (число, месяц, год)	---																			
4.2. Срок, на который приостановлено право выполнения работ	---																			



Генеральный директор


 (подпись)

М.Ф. Гамов

Приложение 2. Приказ Агентства по охране культурного наследия
Республики Дагестан № 94/21-од от 3 сентября 2021 г.



**АГЕНТСТВО ПО ОХРАНЕ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН
(Дагнаследие)**

367031, г.Махачкала, ул.Гусейнова, д.26 e-mail: dagnasledie@mail.ru, тел.(8722) 69-21-10

П Р И К А З

№ 94/21-од

« 3 » сентября 2021 г.

Об утверждении Акта об установлении историко-культурной ценности объекта обладающего признаками объекта культурного наследия «Культурный слой V - начала XX века достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента», V - начала XX века, расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Дербент, выявленного в процессе проведения археологических полевых работ на территории объекта культурного наследия федерального значения достопримечательное место «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента» в рамках программы «Комплексное территориальное развитие муниципального образования «городской округ «город Дербент» в г. Дербенте в соответствии с выданным Министерством культуры Российской Федерации Открытым листом от 30 ноября 2020г. № 2743-2020 на имя Шаушева Кыдырали Байрамгазыевича, с последующим включением в «Перечень выявленных объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) по территории Республики Дагестан»

В соответствии с п.16 ст. 16.1, ст.45.1 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, статьей 14 Закона Республики Дагестан «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Республики Дагестан» от 03.02.2009 № 7 и «Порядка проведения работ по выявлению объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия, и государственному учету объектов, обладающих признаками объекта культурного наследия», утвержденного приказом Министерства культуры Российской Федерации от 2 июля 2015 г. № 1905

п р и к а з ы в а ю :

1. Утвердить Акт об установлении историко-культурной ценности объекта обладающего признаками объекта культурного наследия - «Культурный слой V - начала XX века достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных

стенах Дербента», V - начала XX века, расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Дербент.

2. Включить в Перечень выявленных объектов культурного наследия по территории Республики Дагестан, объект, обладающий признаками объекта культурного наследия, в соответствии со статьей 3 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», в виде объекта культурного наследия федерального значения (памятника археологии) – «Культурный слой V - начала XX века достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента», V - начала XX века, расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Дербент (Приложение № 2).

3. Контроль над исполнением настоящего приказа возложить на Вагидова В. – и.о. начальника отдела по работе с единым государственным реестром объектов культурного наследия.

Руководитель



М.Мусаев



Утвержден
приказом Агентства по охране
культурного наследия
Республики Дагестан
№ 94/21-09 от 03 09 2021г.

Объект
обладающий признаками объекта культурного наследия
«Культурный слой V - начала XX века достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента», V - начала XX века, расположенный по адресу: Республика Дагестан, г. Дербент, выявленный в процессе проведения археологических полевых работ на территории объекта культурного наследия федерального значения достопримечательное место «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента» в рамках программы «Комплексное территориальное развитие муниципального образования «городской округ «город Дербент» в г. Дербенте, в соответствии с выданным Министерством культуры Российской Федерации Открытым листом от 30 ноября 2020г. № 2743-2020 на имя Шаушева Кыдырали Байрамгазыевича.

Таблица координат
характерных поворотных точек объекта археологического наследия
«Культурный слой IV - начало XX века на территории достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента» во Всемирной геодезической системе координат (WGS-84)

№ п.п	Номер характерной поворотной точки	координаты характерной поворотной точки памятника в системе координат МСК-05	
		X	Y
1.	1(ЗО/Л-2)	-2871,33	3194,33
2.	2(ЗО/Л-2)	-2920,98	3077,95
3.	7(Р-1)	-2935,51	3044,48
4.	8(Р-1)	-2989,81	2921,32
5.	9(Р-1)	-3032,97	2814,44
6.	10(Р-1)	-2954,04	2786,08
7.	11(Р-1)	-2907,55	2774,51
8.	12(Р-1)	-2882,45	2764,41
9.	13(Р-1)	-2815,12	2741,60
10.	14(Р-1)	-2806,23	2739,01
11.	15(Р-1)	-2741,6	2709,30
12.	1(Р-3, уч. 1)	-2752,30	2674,77
13.	2(Р-3, уч. 1)	-2769,10	2627,58
14.	3(Р-3, уч. 1)	-2772,26	2619,91
15.	4(Р-3, уч. 1)	-2778,67	2602,95
16.	5(Р-3, уч. 1)	-2779,52	2600,23
17.	6(Р-3, уч. 1)	-2805,37	2524,96
18.	7(Р-3, уч. 1)	-2816,01	2485,11
19.	8(Р-3, уч. 1)	-2817,86	2478,33
20.	9(Р-3, уч. 1)	-2799,76	2472,78
21.	10(Р-3, уч. 1)	-2781,25	2467,54
22.	11(Р-3, уч. 1)	-2835,79	2275,57
23.	12(Р-3, уч. 1)	-2851,65	2220,34
24.	13(Р-3, уч. 1)	-2915,79	1996,23
25.	14(Р-3, уч. 1)	-2817,76	1965,11
26.	15(Р-3, уч. 1)	-2880,85	1688,89
27.	16(Р-3, уч. 1)	-2891,64	1653,99
28.	17(Р-3, уч. 1)	-2936,81	1517,08
29.	18(Р-3, уч. 1)	-2970,85	1420,59
30.	19(Р-3, уч. 1)	-2845,74	1374,62
31.	20(Р-3, уч. 1)	-2798,48	1386,14
32.	10(Р-2, уч. 1)	-2845,31	1223,38
33.	11(Р-2, уч. 1)	-2863,93	1161,62
34.	12(Р-2, уч. 1)	-2885,29	1099,01
35.	13(Р-2, уч. 1)	-2901,45	1070,44
36.	14(Р-2, уч. 1)	-2855,18	1035,26
37.	15(Р-2, уч. 1)	-2880,07	1011,48
38.	16(Р-2, уч. 1)	-2873,54	905,78
39.	17(Р-2, уч. 1)	-2872,99	898,88
40.	18(Р-2, уч. 1)	-2875,59	890,40
41.	19(Р-2, уч. 1)	-2881,66	851,81
42.	20(Р-2, уч. 1)	-2882,11	833,59
43.	21(Р-2, уч. 1)	-2843,95	811,52
44.	22(Р-2, уч. 1)	-2689,27	663,04
45.	23(Р-2, уч. 1)	-2691,99	632,00
46.	24(Р-2, уч. 1)	-2705,44	617,31
47.	25(Р-2, уч. 1)	-2661,30	574,87
48.	26(Р-2, уч. 1)	-2584,00	513,72
49.	27(Р-2, уч. 1)	-2582,02	505,68
50.	28(Р-2, уч. 1)	-2586,43	505,28
51.	29(Р-2, уч. 1)	-2594,43	486,12
52.	30(Р-2, уч. 1)	-2584,41	481,90
53.	31(Р-2, уч. 1)	-2573,85	442,99
54.	32(Р-2, уч. 1)	-2588,03	414,10
55.	33(Р-2, уч. 1)	-2606,35	399,00
56.	5(ЗО/Л-1)	-2720,11	416,09
57.	6(ЗО/Л-1)	-2763,30	460,60
58.	7(ЗО/Л-1)	-2795,22	459,26
59.	8(ЗО/Л-1)	-2824,58	415,07
60.	9(ЗО/Л-1)	-2877,70	420,95
61.	10(ЗО/Л-1)	-2879,36	429,15
62.	11(ЗО/Л-1)	-2879,56	440,19
63.	12(ЗО/Л-1)	-2941,74	408,90
64.	12а(ЗО/Л-1)	-3085,91	292,97
65.	13(ЗО/Л-1)	-3088,14	285,18
66.	14(ЗО/Л-1)	-3035,64	249,92
67.	15(ЗО/Л-1)	-3030,49	246,15
68.	16(ЗО/Л-1)	-2983,69	237,66
69.	17(ЗО/Л-1)	-2983,50	231,70
70.	18(ЗО/Л-1)	-2983,63	213,24
71.	19(ЗО/Л-1)	-2983,98	150,83
72.	20(ЗО/Л-1)	-2987,61	129,12
73.	21(ЗО/Л-1)	-2985,58	121,25

74.	22(ЗОЛ-1)	-2988,12	-47,23
75.	23(ЗОЛ-1)	-2989,27	-52,30
76.	24(ЗОЛ-1)	-2991,73	-72,80
77.	25(ЗОЛ-1)	-2997,95	-174,32
78.	26(ЗОЛ-1)	-2996,97	-181,02
79.	27(ЗОЛ-1)	-2970,80	-319,92
80.	28(ЗОЛ-1)	-3067,23	-424,12
81.	29(ЗОЛ-1)	-3066,68	-429,11
82.	30(ЗОЛ-1)	-2989,74	-515,91
83.	31(ЗОЛ-1)	-2961,10	-507,99
84.	32(ЗОЛ-1)	-2909,87	-500,04
85.	33(ЗОЛ-1)	-2940,94	-641,78
86.	34(ЗОЛ-1)	-2906,17	-689,17
87.	35(ЗОЛ-1)	-2885,61	-677,85
88.	36(ЗОЛ-1)	-2858,05	-756,74
89.	37(ЗОЛ-1)	-2851,53	-758,52
90.	38(ЗОЛ-1)	-2832,80	-701,67
91.	39(ЗОЛ-1)	-2749,50	-618,41
92.	40(ЗОЛ-1)	-2670,49	-665,52
93.	41(ЗОЛ-1)	-2667,98	-698,71
94.	42(ЗОЛ-1)	2655,23	-701,02
95.	43(ЗОЛ-1)	-2639,68	-677,93
96.	44(ЗОЛ-1)	-2608,47	-712,39
97.	45(ЗОЛ-1)	-2602,61	-712,67
98.	46(ЗОЛ-1)	-2576,25	-611,75
99.	47(ЗОЛ-1)	-2483,35	-539,93
100.	48(ЗОЛ-1)	-2413,10	-585,34
101.	49(ЗОЛ-1)	-2340,18	-652,74
102.	50(ЗОЛ-1)	-2315,74	-660,69
103.	51(ЗОЛ-1)	-2308,09	-664,22
104.	52(ЗОЛ-1)	-2256,00	-643,97
105.	53(ЗОЛ-1)	-2248,50	-630,17
106.	54(ЗОЛ-1)	-2237,70	-580,06
107.	55(ЗОЛ-1)	-2158,29	-576,12
108.	56(ЗОЛ-1)	-2153,15	-577,54
109.	57(ЗОЛ-1)	-2055,34	-651,96
110.	58(ЗОЛ-1)	-1961,28	-645,27
111.	59(ЗОЛ-1)	-1955,39	-637,68
112.	60(ЗОЛ-1)	-1954,07	-387,07
113.	61(ЗОЛ-1)	-1947,36	-372,63
114.	62(ЗОЛ-1)	-1944,35	-360,86
115.	63(ЗОЛ-1)	-2023,27	-276,78
116.	64(ЗОЛ-1)	-2024,42	-267,73
117.	65(ЗОЛ-1)	-1989,18	-94,02
118.	66(ЗОЛ-1)	-1986,06	-86,35
119.	67(ЗОЛ-1)	-1969,28	-0,77

120.	68(ЗОЛ-1)	-1954,58	7,22
121.	69(ЗОЛ-1)	-1872,58	-18,18
122.	70(ЗОЛ-1)	-1858,66	-18,99
123.	71(ЗОЛ-1)	-1779,39	-30,19
124.	72(ЗОЛ-1)	-1773,27	-31,12
125.	73(ЗОЛ-1)	-1596,25	-25,65
126.	74(ЗОЛ-1)	-1577,75	-24,47
127.	75(ЗОЛ-1)	-1541,33	-28,45
128.	76(ЗОЛ-1)	-1528,49	-33,36
129.	77(ЗОЛ-1)	-1467,82	-54,90
130.	78(ЗОЛ-1)	-1464,07	-55,67
131.	79(ЗОЛ-1)	-1350,17	-93,78
132.	80(ЗОЛ-1)	-1332,21	-93,41
133.	81(ЗОЛ-1)	-1188,07	-97,59
134.	82(ЗОЛ-1)	-1120,17	-121,98
135.	83(ЗОЛ-1)	-1097,31	-44,64
136.	84(ЗОЛ-1)	-2152,80	236,97
137.	13(1)	-2146,81	249,19
138.	1(Р-2, уч. 2)	-2096,51	232,75
139.	2(Р-2, уч. 2)	-2092,28	240,71
140.	3(Р-2, уч. 2)	-2013,90	219,53
141.	4(Р-2, уч. 2)	-1974,17	216,36
142.	5(Р-2, уч. 2)	-1893,68	217,90
143.	6(Р-2, уч. 2)	-1813,02	207,39
144.	7(Р-2, уч. 2)	-1786,56	369,62
145.	8(Р-2, уч. 2)	-1780,72	389,34
146.	9(Р-2, уч. 2)	-1745,01	371,29
147.	10(Р-2, уч. 2)	-1700,92	350,15
148.	11(Р-2, уч. 2)	-1661,05	328,03
149.	12(Р-2, уч. 2)	-1611,68	295,12
150.	1(26)	-1473,52	220,26
151.	13(Р-2, уч. 2)	-1328,11	151,92
152.	14(Р-2, уч. 2)	-1307,23	246,84
153.	15(Р-2, уч. 2)	-1286,64	328,80
154.	16(Р-2, уч. 2)	-1263,75	411,95
155.	17(Р-2, уч. 2)	-1202,95	633,14
156.	18(Р-2, уч. 2)	-1189,48	686,37
157.	19(Р-2, уч. 2)	-1156,08	780,80
158.	20(Р-2, уч. 2)	-1190,10	790,66
159.	21(Р-2, уч. 2)	-1264,50	820,57
160.	22(Р-2, уч. 2)	-1346,64	851,49
161.	6(Р-3, уч. 2)	-1255,40	1094,95
162.	7(Р-3, уч. 2)	-968,02	1874,82
163.	8(Р-3, уч. 2)	-873,35	2195,26
164.	9(Р-3, уч. 2)	-1026,64	2275,44
165.	10(Р-3, уч. 2)	-1117,77	2330,27

166.	11(Р-3, уч. 2)	-1224,37	2380,83
167.	13(2)	-1303,49	2411,71
168.	25(ЗОЛ-2)	-1296,92	2448,83
169.	26(ЗОЛ-2)	-1219,95	2413,86

170.	27(ЗОЛ-2)	-1121,99	2365,93
171.	28(ЗОЛ-2)	-1014,04	2308,80
172.	29(ЗОЛ-2)	-958,37	2435,44

Краткие сведения о границе территории объекта:

- границу территории выявленного объекта археологического наследия предлагается установить по внешним границам единых зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности «Р-1», участка 2 «Р-3», участка 2 «Р-2», участка 1 «Р-2», участка 1 «Р-3», а также единых зон охраняемого природного ландшафта «ЗОЛ-2» и «ЗОЛ-1»;
- протяженность периметра проекта границ территории объекта составляет 17020 м;
- площадь территории проекта границ территории объекта составляет 5567425 кв.м. (556,74 га).

Приложение 3. Градостроительный регламент зоны застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (О1.1) Правил землепользования и застройки муниципального образования Городской Округ «город Дербент»

Правила землепользования и застройки муниципального образования Городской Округ «Город Дербент»

Правила землепользования и застройки территории муниципального образования ГО «город Дербент» (далее – Правила), являются нормативно-правовым актом муниципального образования ГО «город Дербент», разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 6.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и другими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Дагестан и муниципальными правовыми актами городского округа «город Дербент».

Правила являются результатом градостроительного зонирования территории городского округа «город Дербент» - разделения городского округа «город Дербент» на территориальные зоны, с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Статья 38. Градостроительный регламент зоны застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (О1.1).

Зона О1.1 установлена для размещения объектов капитального строительства (их частей) административного, делового, коммерческого, торгового, социально-культурного, коммунально-бытового и иного назначения преимущественно периодического и эпизодического обслуживания, в целях сохранения исторически сложившегося типа застройки города.

2.1 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства соответствуют территориальной зоне застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения О1. (таблицы 1.1-1.3) в части, не противоречащей ограничениям, установленным в соответствии со статьей 81 Правил.

2.2 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

применительно к территориальной зоне О1.1 соответствуют регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента», утвержденным постановлением приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан №7/25-од от 29.01.2025 г. «Об утверждении границ объединенной зоны охраны объектов культурного наследия федерального, регионального и муниципального значения, расположенных в г. Дербенте, и Требований к градостроительным регламентам в границах территории данной зоны» (с последующими изменениями).

2.3 Границы охранных зон, объединенных охранных зон объектов культурного наследия и границы регламентных участков единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности отображены на Карте зон с особыми условиями использования территории.

2.4 Ограничения по использованию земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах охранных зон, объединенных охранных зон объектов культурного наследия и границах регламентных участков единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности устанавливаются в соответствии со статьей 81 Правил.:

Таблица 1.1. Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования (ВРИ)	Код ВРИ	Максимальная этажность / максимальная высота здания (м)	Предельные размеры земельных участков (м ²)		Расчетные размеры земельных участков		Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%)	Минимальные отступы от границы земельного участка (м)	Минимальные отступы от красной линии (м) ¹³
				мин	макс	мин	макс			
1.	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	5 эт. / 23	-	5000	В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации			5/3	
2.	Оказание социальной помощи населению	3.2.2	5 эт. / 23	-	5000	-	-	80	1	5/3
3.	Оказание услуг связи	3.2.3	5 эт. / 23	-	5000	-	-	80	1	5/3
4.	Общежития	3.2.4	5 эт. / 23	-	-	-	-	80	1	5/3
5.	Бытовое обслуживание	3.3	5 эт. / 23	-	5000	-	-	80	1	5/3
6.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	5 эт. / 23	2000	10000	-	-	80	1	15
7.	Медицинские организации особого назначения	3.4.3	5 эт. / 23	-	10000	-	-	80	1	5/3
8.	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1	5 эт. / 23	-	10000	-	-	80	1	5/3
9.	Цирки и зверинцы	3.6.3	3 эт. / 15	-	10000	-	-	60	1	5/3
10.	Государственное управление	3.8.1	5 эт. / 23	-	10000	-	-	80	1	5/3
11.	Деловое управление	4.1	5 эт. / 23	-	10000	-	-	80	1	5/3
12.	Общественное питание	4.6	3 эт. / 15	-	10000	1000 м ² / 100 мест	2500 м ² / 100 мест	80	1	5/3
13.	Гостиничное обслуживание	4.7	5 эт. / 23	-	10000	30 м ² /	55 м ² / место	60	1	5/3

						мест о				
14.	Развлечение	4.8	5 эт. / 23	-	10000	-	-	60	1	5/3
15.	Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10	5 эт. / 23	-	10000	-	-	60	1	5/3
16.	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2	5 эт. / 23	-	15000	-	-	80	1	5/3
17.	Рынки	4.3	2 эт. / 10	-	10000	7 м ² / 1 м ² торг. пл.	14 м ² / 1 м ² торг.п л.	80	1	5/3
18.	Магазины	4.4	5 эт. / 23	-	10000	-	-	80	1	5/3
19.	Банковская и страховая деятельность	4.5	5 эт. / 23	-	10000	-	-	80	1	5/3
20.	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	5.1.1	5 эт. / 23	-	10000	7000 м ² / 1000 чел.	9000 м ² / 1000 чел.	60	1	5/3
21.	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2	5 эт. / 23	-	10000	-	-	60	1	5/3
22.	Площадки для занятий спортом	5.1.3	0	-	-	-	-	-	1	5/3
23.	Оборудованные площадки для занятия спортом	5.1.4	2 эт. / 10	-	-	-	-	-	1	5/3
24.	Туристическое обслуживание	5.2.1	5 эт. / 23	-	10000	50 м ² / мест о	160 м ² / место	60	1	5/3
25.	Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации							
26.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не подлежит установлению							
27.	Улично-дорожная сеть	12.0.1	Не подлежит установлению							
28.	Благоустройство территории	12.0.2	Не подлежит установлению							

Таблица 1.2. Условно разрешенные виды использования:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования (ВРИ)	Код ВРИ	Максимальная этажность / максимальная высота здания (м)	Предельные размеры земельных участков (м ²)		Расчетные размеры земельных участков		Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%)	Минимальные отступы от границы земельного участка (м)	Минимальные отступы от красной линии (м) ¹⁴
				мин	макс	мин	макс			
1.	Хранение автотранспорта	2.7.1	6 эт. / 24	-	-	2,4 м ² / автомобиль	30 м ² / автомобиль	-	1	5/3
2.	Гостиничное обслуживание	4.7	8 эт. / 30	-	10000	30 м ² / место	55 м ² / место	60	1	5/3
3.	Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2	-	-	-	30 м ² / автомобиль	-	-	1	5/3
4.	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2	6 эт. / 24	В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации				80	1	5/3
5.	Религиозное использование	3.7	-	-	-	7,5 м ² на место в объекте		80	1	5/3
6.	Обеспечение научной деятельности	3.9	5 эт. / 23	2000	5000	1000 м ² / 1000 м ² общей площади объекта	2000 м ² / 1000 м ² общей площади объекта	80	1	5/3
7.	Заправка транспортных средств	4.9.1. 1	1 эт. / 5	1000	3000	-	-	80	1	5/3
8.	Автомобильные мойки	4.9.1. 3	1 эт. / 5	1000	5000	-	-	80	1	5/3

Таблица 1.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования (ВРИ)	Код ВРИ
1.	Служебные гаражи	4.9

Изменения в правила землепользования и застройки муниципального образования городской округ "город Дербент" Республики Дагестан Карта градостроительного зонирования



сельское поселение
"село Миттаги-Казмаляр"

сельское поселение
"село Сабиева"

сельское поселение
"село Джалган"

сельское поселение
"село Хазарский"

- Границы**
- Городского округа "Город Дербент"
 - Населенного пункта
 - Объединенной зоны охраны объектов культурного наследия
 - Территории ансамблей и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации
 - Территории объектов культурного наследия - достопримечательных мест, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации
- Земельные участки, на которые действие регламентов не распространяется**
- Территории памятников и ансамблей
 - Территории памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации
- Земли, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются**
- Земли, покрытые поверхностными водами
- Земельные участки, на которые градостроительные регламенты устанавливаются на основе приказов Агентства по охране объектов культурного наследия Республики Дагестан**
- Территории объектов культурного наследия - достопримечательных мест, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации
- Территориальные зоны**
- Жилые зоны**
- Зона застройки индивидуальными жилыми домами
 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия
 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами
 - Зона застройки малоэтажными жилыми домами в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия
 - Зона застройки среднеэтажными жилыми домами
 - Зона застройки среднеэтажными жилыми домами в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия
 - Зона застройки многоэтажными жилыми домами
 - Зона застройки многоэтажными жилыми домами в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия
- Зоны смешанного использования**
- Зона смешанной исторической застройки в границах архитектурно-ландшафтного ансамбля усадьбы Заповедника «Дербент-Дербент»
 - Зона смешанной застройки индивидуальными жилыми домами, малоэтажными зданиями жилого и общественного назначения в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия
- Общественно-деловые зоны**
- Зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения
 - Зона застройки объектами делового, общественного и коммерческого назначения в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия
 - Зона специализированной общественной застройки объектами культуры и искусства
 - Зона специализированной общественной застройки объектами культуры и искусства в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия
 - Зона специализированной общественной застройки объектами здравоохранения и социального назначения
 - Зона специализированной общественной застройки объектами здравоохранения и социального назначения в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия
 - Зона специализированной общественной застройки объектами образовательных и научных организаций
 - Зона специализированной общественной застройки объектами образовательных и научных организаций в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия
 - Зона специализированной общественной застройки объектами физической культуры и массового спорта в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия
 - Зона культурных зданий и сооружений
 - Зона культурных зданий и сооружений в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия
- Рекреационные зоны**
- Зона озелененных территорий общего пользования
 - Зона озелененных территорий общего пользования в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия
 - Зона объектов отдыха и туризма
 - Зона объектов отдыха и туризма в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия
 - Зона природного ландшафта
 - Зона природного парка «Джалган» (ООПТ) в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия

- Производственные и коммунальные зоны**
- Зона производственных объектов III класса опасности
 - Зона производственных объектов IV и V классов опасности
 - Зона производственных объектов IV и V классов опасности в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия
 - Зона коммунально-складских объектов IV и V классов опасности
 - Зона коммунально-складских объектов IV и V классов опасности в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия
 - Зона научно-производственной деятельности
- Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры**
- Зона объектов транспорта
 - Зона объектов транспорта в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия
 - Зона улично-дорожной сети
 - Зона объектов инженерной инфраструктуры
 - Зона объектов инженерной инфраструктуры в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия
- Зоны специального назначения**
- Зона кладбищ
 - Зона реальных территорий и объектов
 - Зона реальных территорий в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия
 - Зона озелененных территорий специального назначения
 - Зона сельскохозяйственного использования
 - Зона сельскохозяйственных угодий
 - Зона сельскохозяйственных угодий в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия
 - Зона сельскохозяйственных предприятий, питомников для содержания животных
 - Зона застройки сезонного проживания (территории ведения гражданами личного подсобного хозяйства, садоводства или огородничества)
 - Зона застройки сезонного проживания (территории ведения гражданами личного подсобного хозяйства, садоводства или огородничества) в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия



Приложение 4. Сведения об основных характеристиках земельного участка, планируемого для строительства

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Дагестан
полное наименование органа регистрации прав

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.09.2024г.			
Кадастровый номер:	05:42:000062:2194		
Номер кадастрового квартала:	05:42:000062		
Дата присвоения кадастрового номера:	21.09.2023		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Республика Дагестан, г. Дербент, пер. Военный городок		
Площадь, м2:	9997 +/- 36		
Кадастровая стоимость, руб:	13533947.65		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Гостиничное обслуживание		
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"		
Особые отметки:	данные отсутствуют		
Получатель выписки:	Шарифова Людмила Виржебалаевна		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
		
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 000F030518A02364597E1E25786E7E540	
	Выданы: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
	Действителен с: 02.08.2024 по: 26.10.2025	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

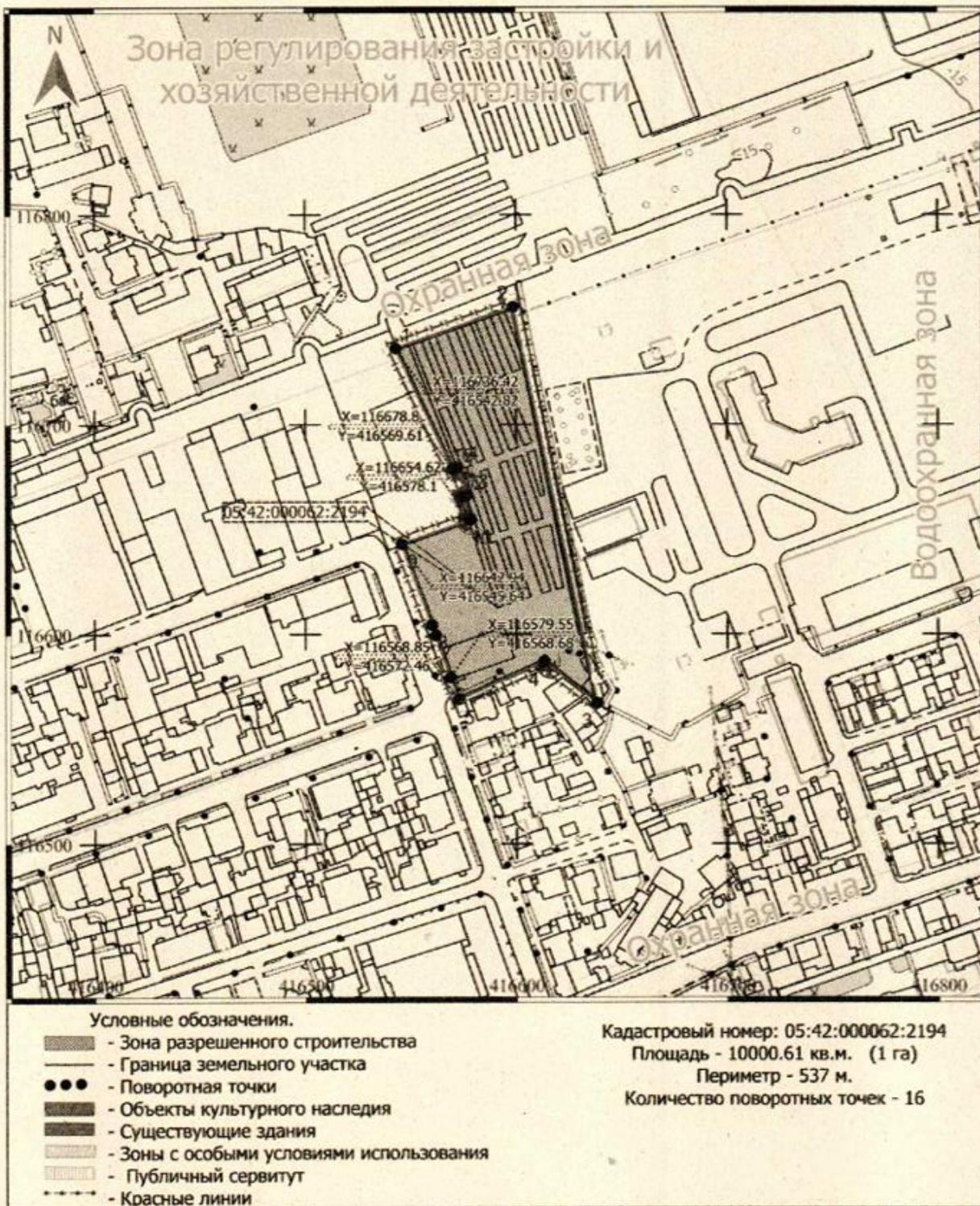
Земельный участок вид объекта недвижимости		Всего листов выписки: 4	
Лист № 1 раздела 2		Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
16.09.2024г.			
Кадастровый номер:		05:42:000062:2194	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1 Шарифова Людмила Биржебалаевна, 25.08.1937, г.Махачкала Республика Дагестан, Российская Федерация, СНИЛС 125-737-937 84 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 82 03 №285524, выдан 29.04.2003, Дербентским ГОВД Республики Дагестан	
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1 данные отсутствуют	
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1 Собственность 05:42:000062:2194-05/188/2023-1 21.09.2023 22:42:04	
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Безвозмездное пользование (суда)	
	дата государственной регистрации:	08.02.2024 17:56:14	
	номер государственной регистрации:	05:42:000062:2194-05/188/2024-2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 02.02.2024 5 лет	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью "РИАН", ИНН: 0542018897, ОГРН: 1190571006427	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор безвозмездного пользования земельным участком, № 12, выдан 02.02.2024	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p>	
<p>Сертификат: 009F0BDC181A0286459E7E125798FE59 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И БАРТРОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>	
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок		Всего листов выписки: 4	
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	
16.09.2024г.			
Кадастровый номер: 05:42:000062:2194			
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:2000		Условные обозначения:	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ		Сертификат: 06910B5B31A0D3364597E2570E7F650 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2014 по 26.10.2025	

1. Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка



Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан в масштабе 1:2500

выполненной _____
 (дата, наименование организации, подготовившей топографическую основу)

Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка разработан(ы)
 10.10.2024 г., Управление архитектуры и градостроительства администрации г.Дербент

 (дата, наименование организации)

Приложение 6. Приказ Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан №7/25-од от 29.01.2025 г. «Об утверждении границ объединенной зоны охраны объектов культурного наследия федерального, регионального и муниципального значения, расположенных в г. Дербенте, и Требований к градостроительным регламентам в границах территории данной зоны»



**АГЕНТСТВО ПО ОХРАНЕ КУЛЬТУРНОГО НАСЛЕДИЯ
РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН
(Дагнаследие)**

П Р И К А З

«29» января 2025 г.

№ 7/25-од

Об утверждении границ объединенной зоны охраны объектов культурного наследия федерального, регионального и муниципального значения, расположенных в г. Дербенте, и Требований к градостроительным регламентам в границах территории данной зоны

В соответствии со ст. 34 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (Собрание законодательства РФ, 2002, № 26, ст. 2519; 2024, № 53 (Часть I), ст. 8495), постановлением 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» (Собрание законодательства РФ, 2015, № 38, ст. 5298; 2021, № 44 (Часть III), ст. 7408), пп. 6.3 п. 6 ст. 7, ст. 20 Закона Республики Дагестан от 3 февраля 2009 г. № 7 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Республики Дагестан» (Собрание законодательства Республики Дагестан, 2009, № 3, ст. 77; интернет-портал правовой информации (<http://pravo.e-dag.ru>), 2024, 28 декабря, № 05004015088), Положением об Агентстве по охране культурного наследия Республики Дагестан, утвержденным постановлением Правительства Республики Дагестан от 18.11.2016 № 342 (официальный интернет-портал правовой информации (<http://www.pravo.gov.ru>), 2016, 23 ноября, № 0500201611230005; 2024, 27 апреля, № 0500202404270014),

приказываю:

1. Утвердить границы объединенной зоны охраны объектов культурного наследия федерального, регионального и муниципального значения, расположенных в г. Дербенте, согласно приложению № 1.

1

2. Утвердить требования к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия федерального, регионального и муниципального значения, расположенных на территории г. Дербента, согласно приложению № 2.

3. Отделу правового обеспечения направить настоящий приказ на государственную регистрацию в Министерство юстиции Республики Дагестан, официальную копию приказа в прокуратуру Республики Дагестан и Управление Министерства юстиции Российской Федерации по Республике Дагестан для включения в федеральный регистр Российской Федерации в установленном законодательством порядке.

Направить копию настоящего приказа в Администрацию города Дербента для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

4. Отделу по работе с единым государственным реестром объектов культурного наследия обеспечить размещение информации о границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия федерального, регионального и муниципального значения, расположенных в г. Дербенте, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия федерального, регионального и муниципального значения, расположенных в г. Дербенте, в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в федеральной государственной информационной системе территориального планирования, а также направить указанную информацию в орган кадастрового учета для внесения в государственный кадастр недвижимости.

5. Консультанту отдела Алиевой Н.М. разместить настоящий приказ на сайте Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан в информационно-телекоммуникационной в сети «Интернет» (<https://dagnasledie.e-dag.ru/>).

6. Настоящий приказ вступает в силу в установленном законодательством порядке.

7. Контроль за исполнением настоящего приказа оставляю за собой.

Руководитель



М. Мусаев