

**Общество с ограниченной ответственностью “Центр
проектирования городских пространств “Панорама”
ИНН 0572016103
ОГРН 1160571066149
367000, респ. Дагестан, г. Махачкала, ул. Дахадаева, д. 23**



**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
Многофункционального гостиничного комплекса с апартаментами и
помещениями общественного назначения, расположенного по адресу: г. Дербент,
ул. Строительная**

Шифр: 14/25-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**



**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
Многофункционального гостиничного комплекса с апартаментами и
помещениями общественного назначения, расположенного по адресу: г. Дербент,
ул. Строительная**

Заказчик: ООО «СЗ «Триумф»

Исполнитель: ООО «Центр проектирования городских пространств «Панорама»

Махачкала 2025

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	5
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.....	25
1.3.Наименование объекта культурного наследия, в границах территории которого планируется проведение работ с указанием категории объекта культурного наследия и местоположения.....	39
1.4.Основания для разработки документации по обеспечению сохранности ОКН.....	39
1.5.Наименование проектной документации, в состав которой включена документация по обеспечению сохранности ОКН.....	40
1.6.Согласование документации по обеспечению сохранности ОКН с собственником или иным законным владельцем ОКН.....	40
1.7.Сведения о заказчике проводимых работ, а также об исполнителях проектных работ.....	41
1.8.Исходно-разрешительная документация.....	42
2. Историко-архивные и библиографические сведения об объектах культурного наследия.....	43
2.1.Краткая историческая справка и характеристика современного состояния объекта культурного наследия.....	43
2.2.Сведения о техническом состоянии ОКН.....	52
2.3.Материалы фотофиксации.....	52
2.4.Описание правовых режимов использования земельного участка в границах территории ОКН.....	53
3. Сведения о планируемых видах работ. Текстовая часть.....	58
Графическая часть.....	61
4. Оценка воздействия планируемых работ на ОКН	
4.1.Оценка соответствия проводимых работ требованиям законодательства в области государственной охраны ОКН.....	89
4.2.Оценка соответствия проводимых работ установленным правовым режимам использования земельного участка.....	91
4.3.Оценка воздействия планируемых работ на территорию объекта культурного наследия.....	92

5. Выводы.....	124
6. Меры по обеспечению сохранности ОКН.....	125
1. Общие сведения.....	125
2. Квалификационные требования к исполнителю работ по обеспечению сохранности ОКН.....	127
3. Методика и порядок проведения работ по обеспечению сохранности ОКН.....	128
3.1. Условия проведения работ.....	128
3.2. Методика проведения археологических раскопок.....	129
3.3. Состав археологических работ.....	137
3.4. Обоснование сметной стоимости по обеспечению сохранности ОКН.....	139
3.5. Обоснование потребности в тяжелой технике.....	141
3.6. Обоснование потребности в бытовых помещениях, оборудовании и материалах.....	141
3.7. Предложение о месте хранения и учета археологических артефактов, обнаруженных в ходе проведения работ по обеспечению сохранности ОКН.....	141
3.8. Отчетность по итогам проведения работ.....	141
3.9. Государственная экспертиза проекта по обеспечению сохранности ОКН и контроль за соблюдением его норм.....	142
Приложения.....	145
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 объектов отдыха и туризма в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (зона Р2.1) Правил землепользования и застройки муниципального образования Городской Округ «город Дербент»	
Приложение 4. Сведения об основных характеристиках земельного участка, планируемого для строительства	
Приложение 5. Градостроительный план земельного участка	
Приложение 6. 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 многофункционального гостиничного комплекса с апартаментами и помещениями общественного назначения, расположенного по адресу: г. Дербент, ул. Строительная, разработан в 2025 году ООО «Центр проектирования городских пространств «Панорама» по заказу ООО «СЗ «Триумф», именуемого в дальнейшем Заказчик.

Территория проведения планируемых Заказчиком работ по строительству многофункционального гостиничного комплекса 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 25 апреля 2024 г. № 530;

- 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.

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 многофункционального гостиничного комплекса с апартаментами и помещениями общественного назначения, расположенного по адресу: г. Дербент, ул. Строительная. 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 многофункционального гостиничного комплекса с апартаментами и помещениями общественного назначения, расположенного по адресу: г. Дербент, ул. Строительная» предусмотрено производство работ по строительству комплекса гостиничного назначения, с подземным паркингом.

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. Располагается в границах единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности ЕЗРЗ-5(2), установленной Приказом Агентства по охране культурного наследия 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».

3. Участок строительства располагается на ЗУ, с кадастровым номером 05:42:000052:11, площадью 4 674 кв.м. По земельному участку, Управлением архитектуры и градостроительства администрации ГО «город Дербент» выдан градостроительный план земельного участка от 10.03.2025 г. РФ-05-2-03-0-00-2025-0046 на земельный участок площадью 4 675,82 кв.м.

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	24.01.2005
Кадастровый номер	05:42:000052:11
Кадастровый квартал	05:42:000052
Адрес	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Развернуть
Площадь уточненная	4 674 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Ранее учтенный
Категория земель	Земли населенных пунктов
Вид разрешенного использования	Гостиничное обслуживание (4.7)
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	10 653 325,55 руб.



Рисунок 1. Фрагмент публичной кадастровой карты города Дербент (кадастровый номер ЗУ 05:42:000052:11)



Рисунок 2. Ситуационный план участка строительства по адресу: г. Дербент, ул. Строительная

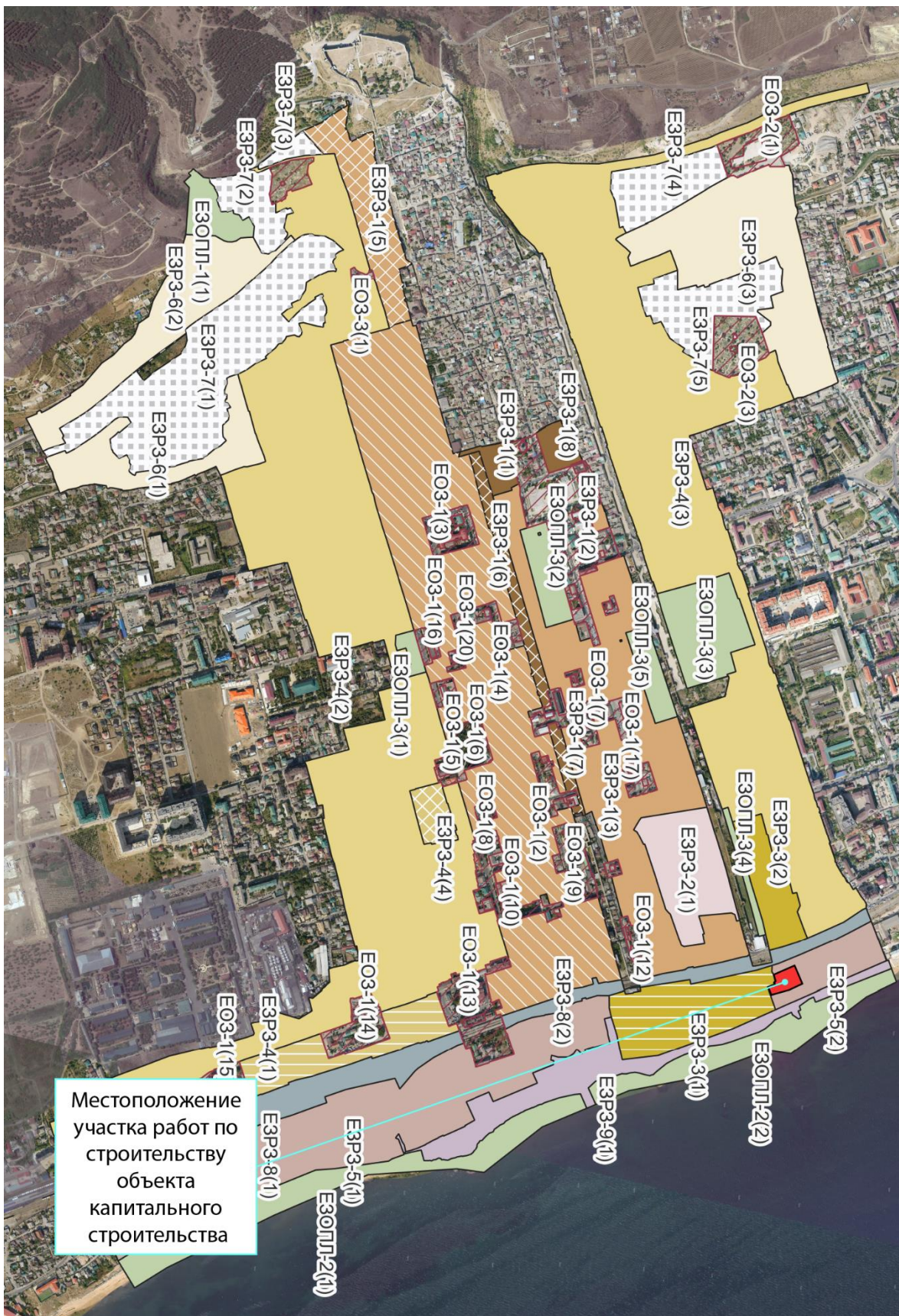


Рисунок 4. Местоположение проектируемого объекта капитального строительства «Проект строительства многофункционального гостиничного комплекса с апартаментами и помещениями общественного назначения, расположенного по адресу: г. Дербент, ул. Строительная» по отношению к карте зон охраны объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных в г. Дербент, утвержденных приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан №7/25-од от 29.01.2025 г.

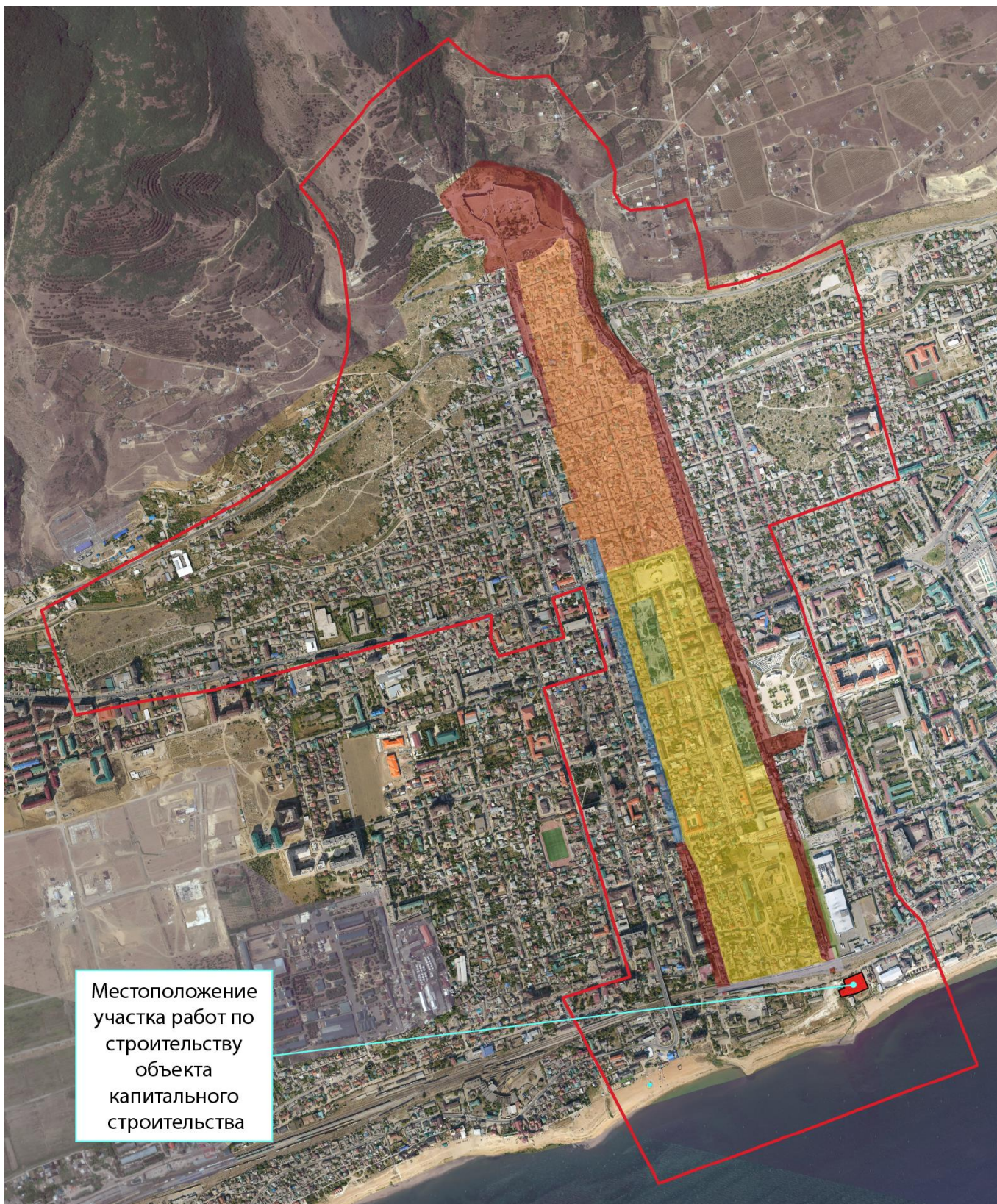


Рисунок 5. Местоположение проектируемого объекта капитального строительства «Проект строительства многофункционального гостиничного комплекса с апартаментами и помещениями общественного назначения, расположенного по адресу: г. Дербент, ул. Строительная» в соответствии с картой режимов использования земель 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., а также границей буферной зоны Юнеско

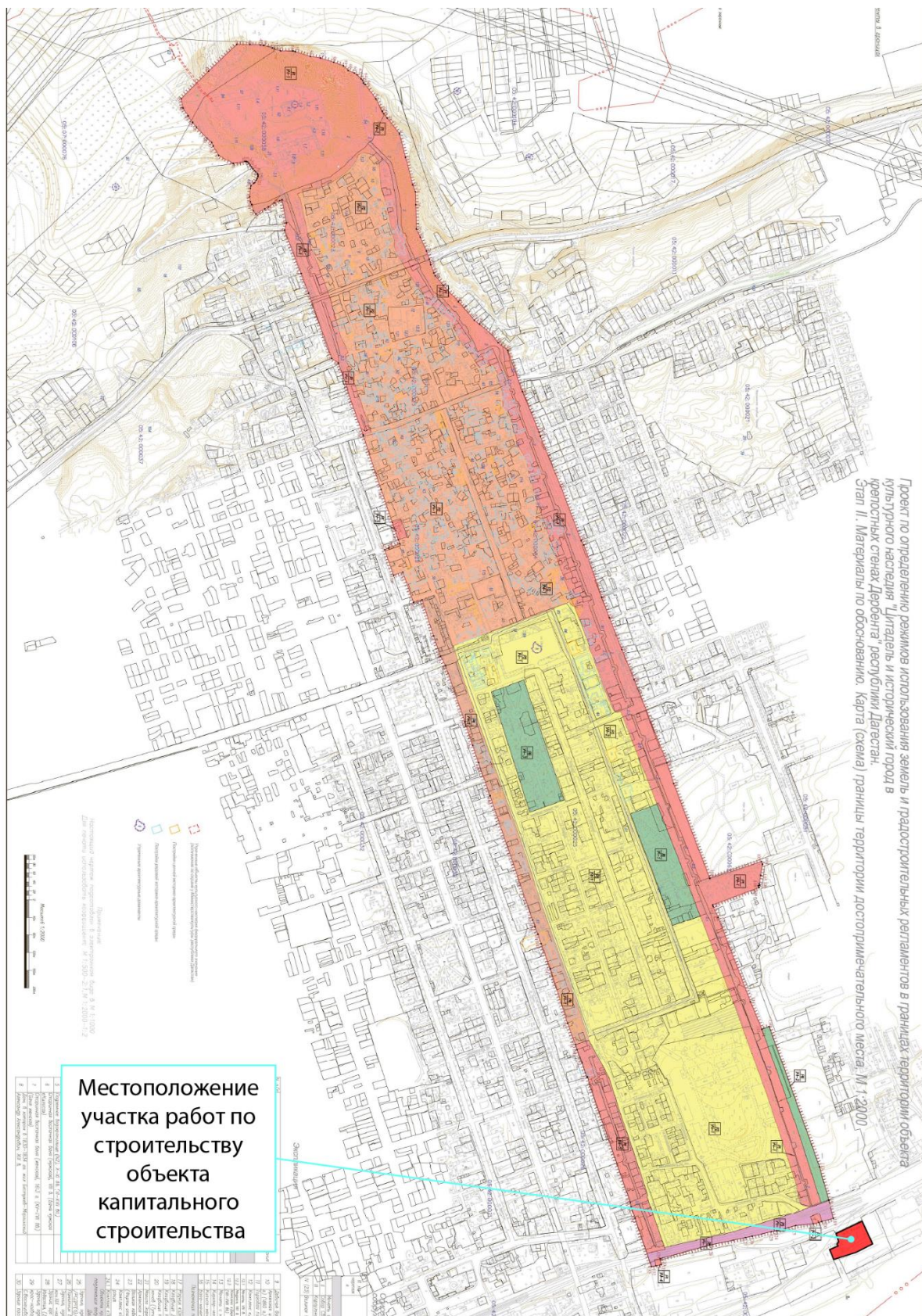


Рисунок 6. Местоположение проектируемого объекта капитального строительства «Проект строительства многофункционального гостиничного комплекса с апартаментами и помещениями общественного назначения, расположенного по адресу: г. Дербент, ул. Строительная» в соответствии с картой режимов использования земель 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 многофункционального гостиничного комплекса с апартаментами и помещениями общественного назначения, расположенного по адресу: г. Дербент, ул. Строительная, расположена в прибрежной части города Дербента. Земельный участок граничит с западной стороны с реконструируемой частью ул. Строительной, с юга, севера и с востока существующей застройкой.

На рассматриваемом участке располагаются фрагменты объектов промышленной застройки находящиеся в неудовлетворительном, аварийном состоянии.

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

Климатический подрайон объекта строительства III Б.

- расчетная зимняя температура пятидневки – 14°C;
- 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, имеет слабый уклон в сторону моря. На участке имеются предназначенные под снос и демонтаж строения и 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 многофункционального гостиничного комплекса с апартаментами и помещениями общественного назначения, расположенного по адресу: г. Дербент, ул. Строительная, расположен в зоне объектов отдыха и туризма в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (зона Р2.1).

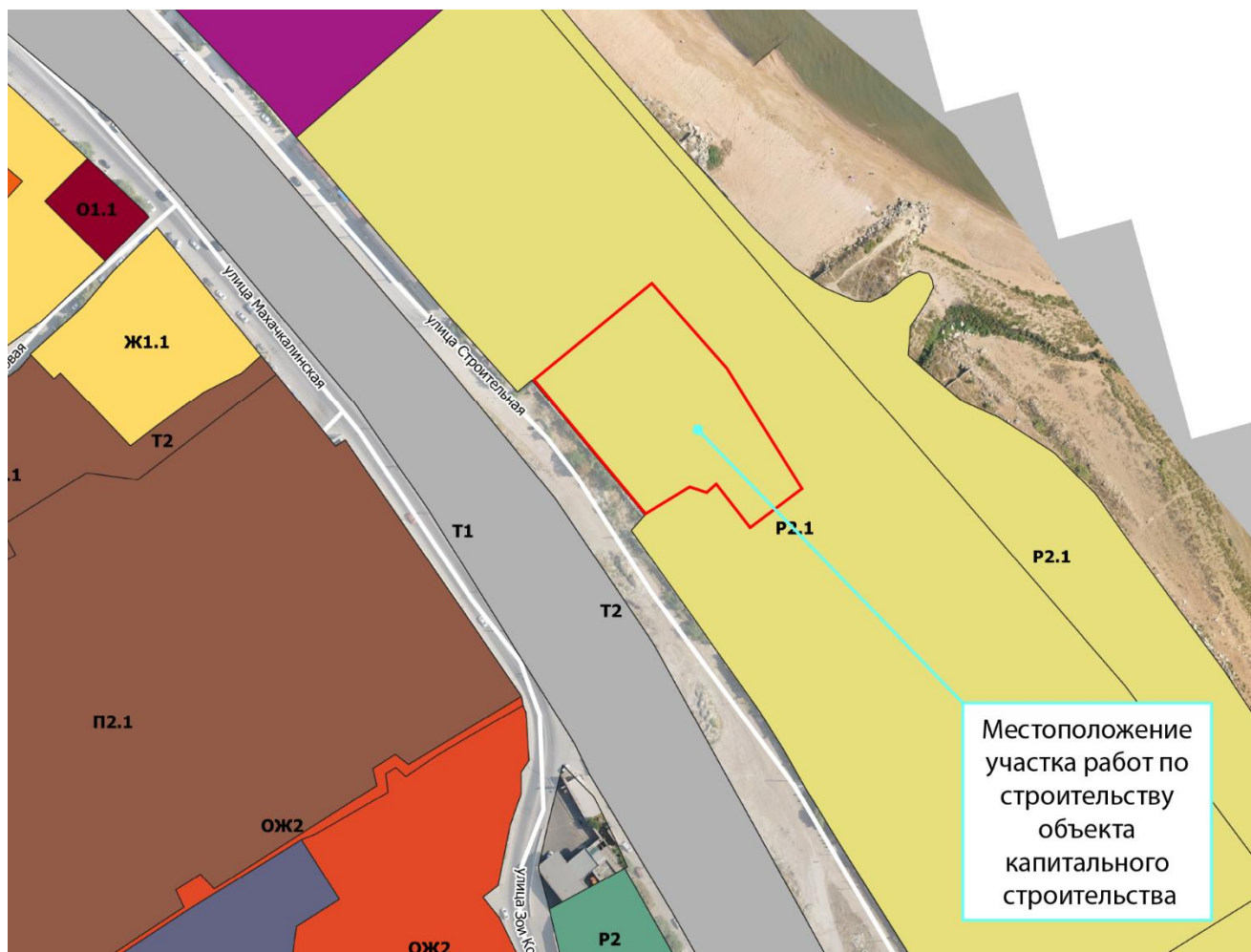


Рисунок 6. Фрагмент карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки города Дербент.

Зона Р2.1 установлена для размещения объектов капитального строительства (их частей) рекреационного, туристического 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 Р2.1 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 отдыха и туризма Р2 в части, не противоречащей ограничениям, установленным в соответствии со статьей 81 Правил, представлены в таблице:

Таблица 3.1. 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) ²⁵
				мин	макс	мин	макс			
1.	Туристическое обслуживание	5.2.1	5 эт. / 23	-	10000	50 м ² └ мест о	160 м ² └ место	60	1	5/3
2.	Отдых (рекреация)	5.0	4 эт. / 20	-	-	-	-	60	-	-
3.	Охрана природных территорий	9.1	1 эт. / 8	-	-	-	-	60	-	-
4.	Курортная деятельность	9.2	6 эт. / 25	-	10000	-	-	60	1	5/3
5.	Санаторная деятельность	9.2.1	6 эт. / 25	-	10000	70 м ² / мест о	200 м ² / место	60	1	5/3
6.	Историко-культурная деятельность	9.3	1эт. / 8	-	-	-	-	60	-	-
7.	Спортивные базы	5.1.7	5 эт. / 23	-	-	-	-	60	1	5/3
8.	Причалы для маломерных судов	5.4		Не подлежит установлению						
9.	Общественное питание	4.6	2 эт. / 10	-	10000	1000 м ² / 100 мест	2500 м ² / 100 мест	60	1	5/3
10.	Гостиничное обслуживание	4.7	6 эт. / 25	-	10000	30 м ² └ мест о	55 м ² └ место	60	1	5/3
11.	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2	5 эт. / 23	-	10000	-	-	60	1	5/3
12.	Площадки для занятий спортом	5.1.3	0	-	-	-	-	-	1	5/3
13.	Оборудованные площадки для занятия спортом	5.1.4	2 эт. / 10	-	-	-	-	-	1	5/3
14.	Водный транспорт	7.3								
15.	Воздушный транспорт	7.4								
16.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0		Не подлежит установлению						
17.	Улично-дорожная сеть	12.0.1		Не подлежит установлению						
18.	Благоустройство территории	12.0.2		Не подлежит установлению						
19.	Внеуличный транспорт	7.6		В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации						

Таблица 3.2. 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) ^{2б}
				мин	макс	мин	макс			
1.	Хранение автотранспорта	2.7.1	2 эт. / 10	-	-	2,4 м ² / автомобиль	30 м ² / автомобиль	-	1	5/3
2.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	3 эт. / 15	2000	10000	-	-	60	1	15
3.	Медицинские организации особого назначения	3.4.3	3 эт. / 15	-	10000	-	-	60	1	5/3
4.	Магазины	4.4	3 эт. / 15	-	5000	-	-	60	1	5/3
5.	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2	3 эт. / 15	В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации		-	-	60	1	5/3
6.	Религиозное использование	3.7	-	-	-	7,5 м ² на место в объекте		60	1	5/3
7.	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
8.	Развлечение	4.8	5 эт. / 23	-	10000	-	-	60	1	5/3
9.	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1	5 эт. / 23	-	10000	-	-	60	1	5/3

Таблица 3.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования (ВРИ)	Код ВРИ
1.	Служебные гаражи	4.9
2.	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
3.	Бытовое обслуживание	3.3

В соответствии со ст. 81 Правил землепользования и застройки для рассматриваемого земельного участка установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территорий объектов культурного наследия и зон охраны объектов культурного наследия для единых охранных зон объектов культурного наследия, а также единых зон регулирования застройки и единых зон охраняемого природного ландшафта.

В соответствии с картой зон охраны объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных в г. Дербент, утвержденных приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан №7/25-од от 29.01.2025 г. (см. Рис. 4) – рассматриваемый земельный участок располагается в границах единой зоны регулируемой застройки и хозяйственной деятельности ЕЗРЗ-5(2) (Зона прибрежной застройки рекреационно-туристического назначения).

В границах регулирования застройки и хозяйственной деятельности регламентной территории ЕЗРЗ-5(2) разрешается:

1. 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. Благоустройство территории, а также хозяйственная деятельность при условии соблюдения требований к градостроительным регламентам в границах данной зоны:
 - 1.3.1.1. Организация пешеходных и велосипедных дорожек, размещение малых архитектурных форм - скамеек, урн, пандусов и других приспособлений, в том числе обеспечивающих передвижение маломобильных групп населения;
 - 1.3.1.2. Посадка зеленых насаждений с компактной кроной, разбивка газонов, цветников;
 - 1.4. Применение архитектурной подсветки на главных (уличных) фасадов с использованием цветовой температуры: для фасадов белых и светло-серых оттенков – 4000-6000 К, для всех остальных – 2200-3500 К;
 - 1.5. Разрешается строительство объектов пляжной инфраструктуры, объектов туристическо-рекреационного назначения, в том числе строительство и обустройство набережной и некапитальных объектов (для регламентного участка 1);
 - 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 соблюдением требований к градостроительным регламентам в границах данной зоны;
 - 1.9. Размещение подвесной канатной дороги (для регламентного участка 1).
2. 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. Вынос консольных элементов фасада за линию регулирования;
 - 2.5. Размещение приямков, крылец, пандусов для новых объектов капитального строительства за линией регулирования застройки;
 - 2.6. Размещение пристенных электрощитов, кондиционерных блоков на фасадах, выходящих на территории общего пользования;

Требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Запрещенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов недвижимости	
	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
1.	Передвижное жилье	2.4
2.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6
3.	Хранение автотранспорта. Подземные автостоянки.	2.7.1
4.	Обеспечение обороны и безопасности	8.0
5.	Ритуальная деятельность	12.1
6.	Специальная деятельность	12.2

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	150
2.2.	Глубина участка (макс.), м	100
2.3.	Площадь участка (макс.), м ²	15000
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	не устанавливается
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений.		
2.5.	Предельная высота застройки (макс.), м	12,5
2.6.	Этажность (надзем. эт.)	3
Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.		
2.7.	Процент застройки участка	60
2.8.	Процент озеленения на участке (мин.), %	15

**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.) %	не устанавливается
3.4.	Ширина корпуса (макс), м	40
Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства		
3.5.	Разрешенный тип крыши	плоская, вальмовая, двускатная, односкатная, многощипцовая
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	4,6
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.), %	50
3.15.	Уровень входа на первый этаж (макс.), м	0
3.16.	Высота ограждений (макс.)	4
3.17.	Высота типового этажа (макс.), м	3,5

3.18.	Процент остекления фасада (макс.), %	60	
3.19.	Расстояния между горизонтальными осями (по нижнему краю оконных проемов) (мин./макс.), м	3 / 4,4	
3.20.	Расстояния между вертикальными осями (по центру оконных проемов) (мин./макс.), м	1,7 / 5,2	
3.21.	Высота окон (макс.), м	3,5	
3.22.	Ширина окон (макс.), м	2,5	
3.23.	Высота дверей / ворот (макс.), м	3,5 / 3,5	
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 / 2,6	
3.27.	Выступ архитектурных частей и элементов декора здания за линию застройки (макс.), м	0,40	
3.28.	Глубина консольных элементов фасада (макс.), м	2,5	
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	<ul style="list-style-type: none"> - природный камень; - металл 	

Запрещенные материалы			
3.35.	Отделочные материалы стен и ограждений	<ul style="list-style-type: none"> - 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
		<ul style="list-style-type: none"> - профнастил высокого профиля; - сланцевая черепица; - ондулин; - неокрашенный асбестоцементный шифер; - битумная черепица 	сотовый поликарбонат; искусственный газон; профнастил любого профиля.
3.37.	Материал заполнения оконных проемов	тонируемое стекло	
3.38.	Материал заполнения 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	№ РАЛ Классик*: Светло-бежевые оттенки: РАЛ 1014; РАЛ 1001; РАЛ 9001; Серо-бежевые оттенки: РАЛ 1011; РАЛ 1019; РАЛ 1035; Белые оттенки: РАЛ 9003; РАЛ 9010; РАЛ 9016; Светло-серые: РАЛ 7047; РАЛ 7035; РАЛ 7040; РАЛ 7036; № РАЛ Дизайн*: Светло-бежевые оттенки: РАЛ 085 80 20;	

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

		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; Все синие тона от РАЛ 5000 до РАЛ 5026; Все оранжевые тона от РАЛ 2000 до РАЛ 2013; 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; 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; 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
--	--	---

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.

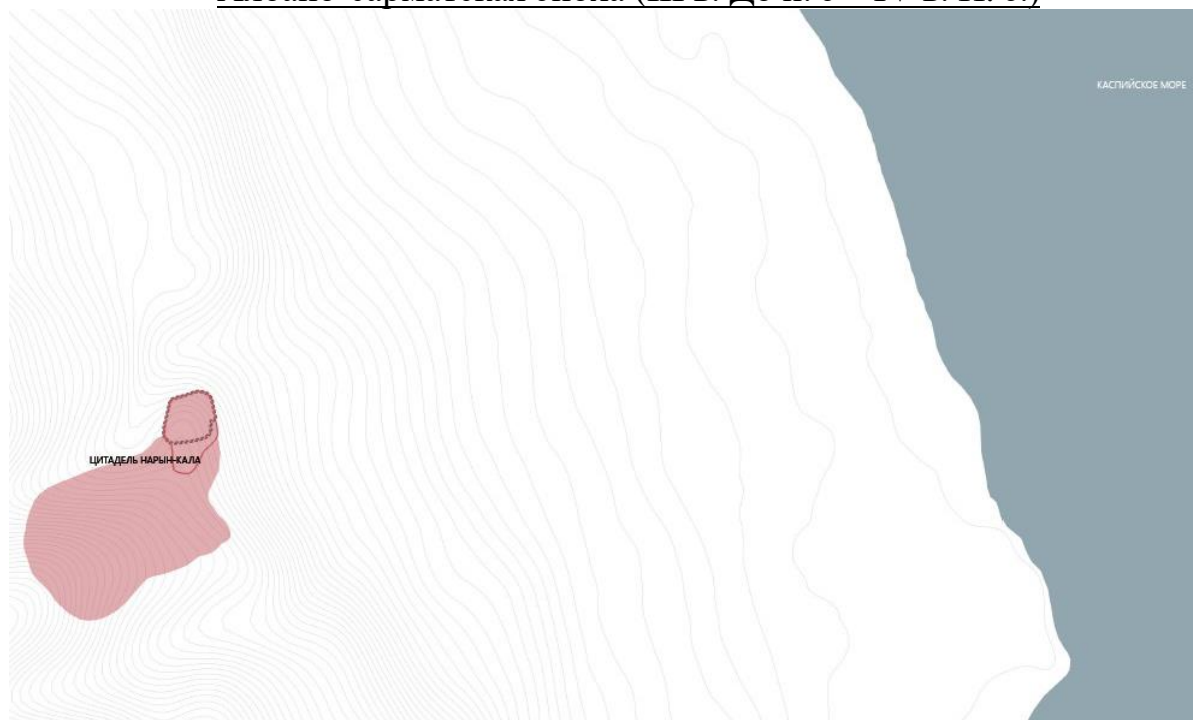
Период древнейшего поселения эпохи ранней бронзы (3000 л. до н.э.)



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.

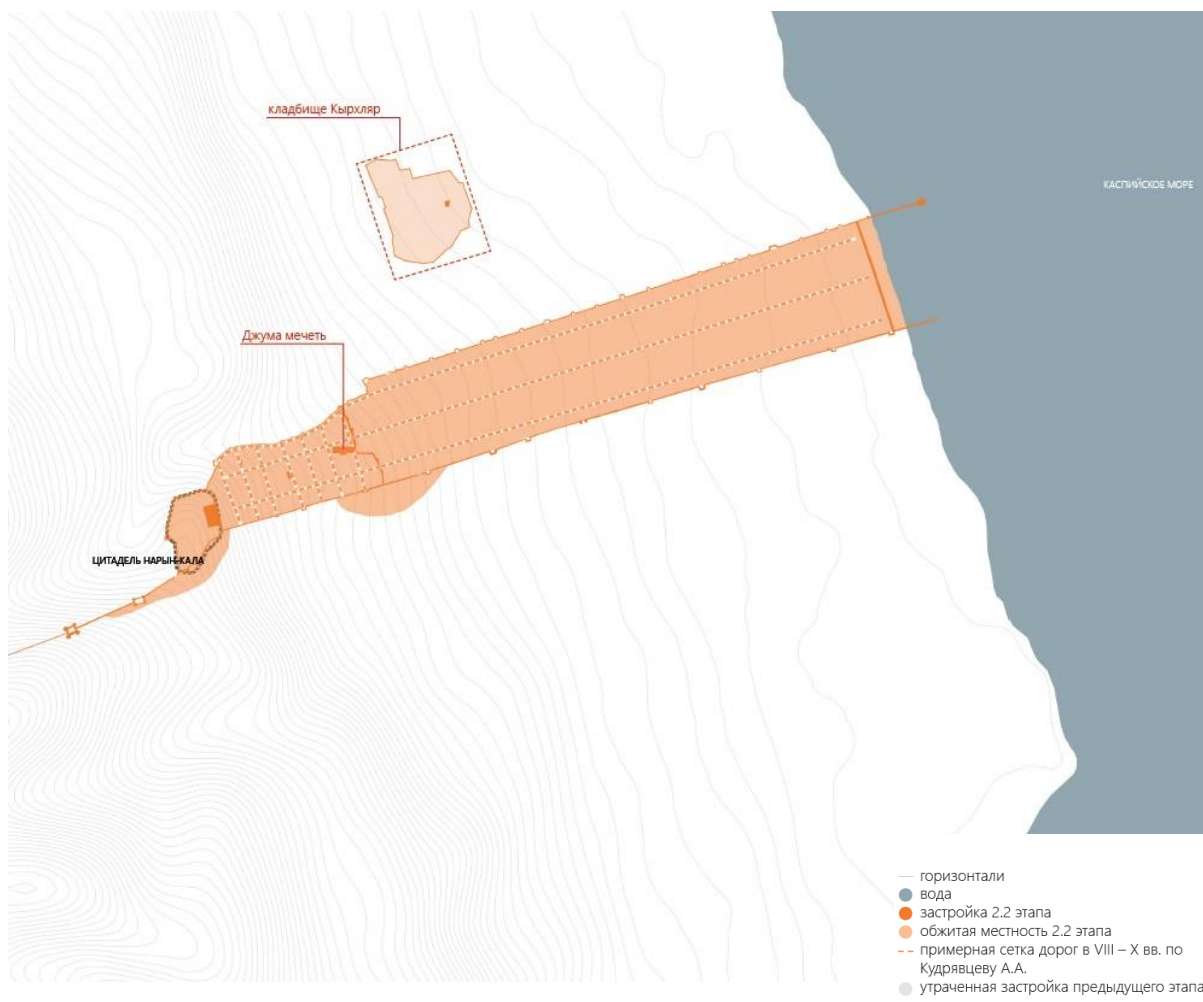
В системе сасанидских укреплений на Каспии Дербентская стена является самой грандиозной. Дербентский оборонительный комплекс включает в себя – цитадель Нарын-кала, расположенную на холме; две стены: северную и южную, спускающихся к морю, протяженностью каждая около 3,5 км; горную стену (Даг-Бары), идущую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

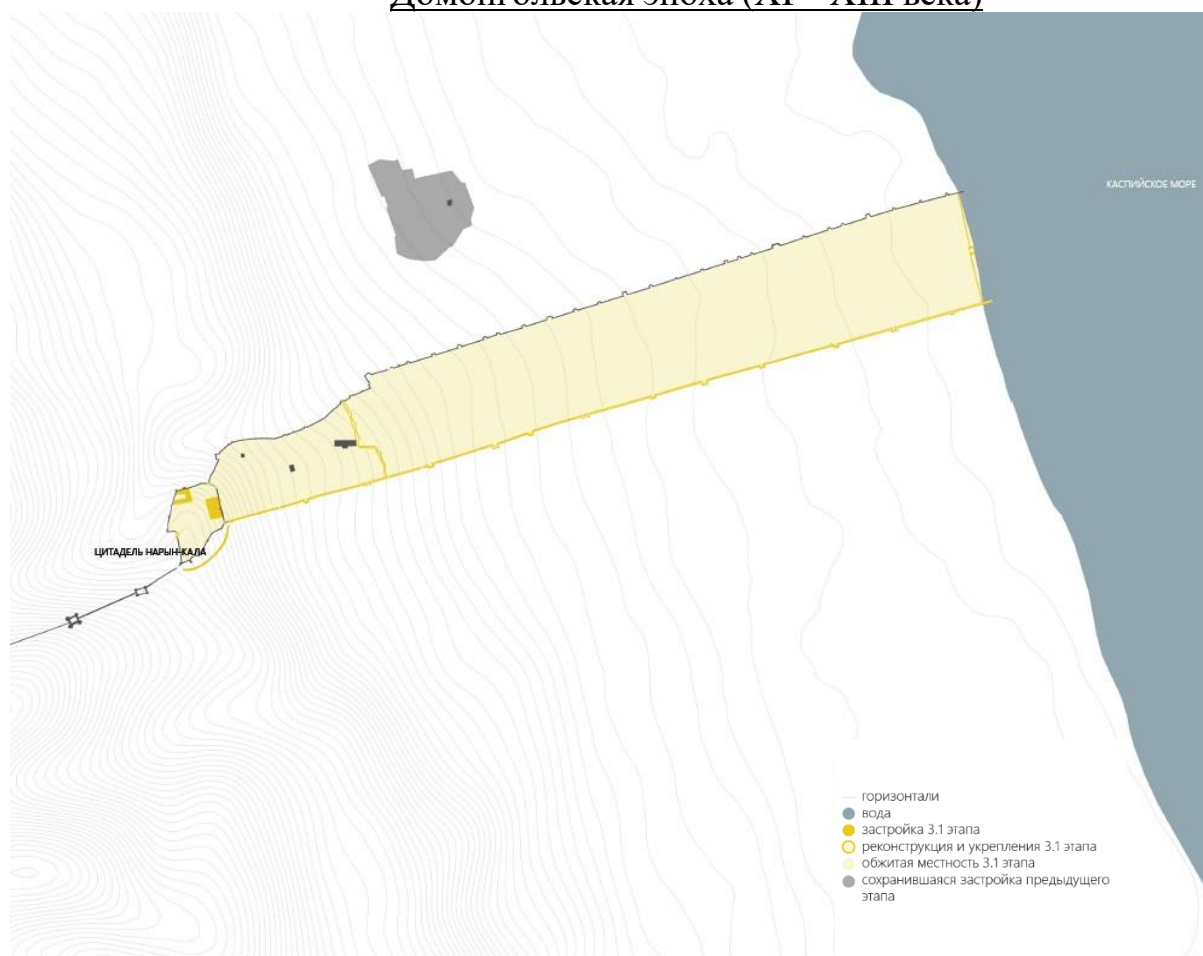
В VIII – X вв., как сообщают арабские авторы, Дербент был одним из наиболее значительных городов Кавказа, главным торговым центром на Каспийском море (торговля рабами, тканями, шафраном) и важнейшей крепостью на северной границе халифата. Это приводит в VIII – X вв. к бурному росту города: город вышел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

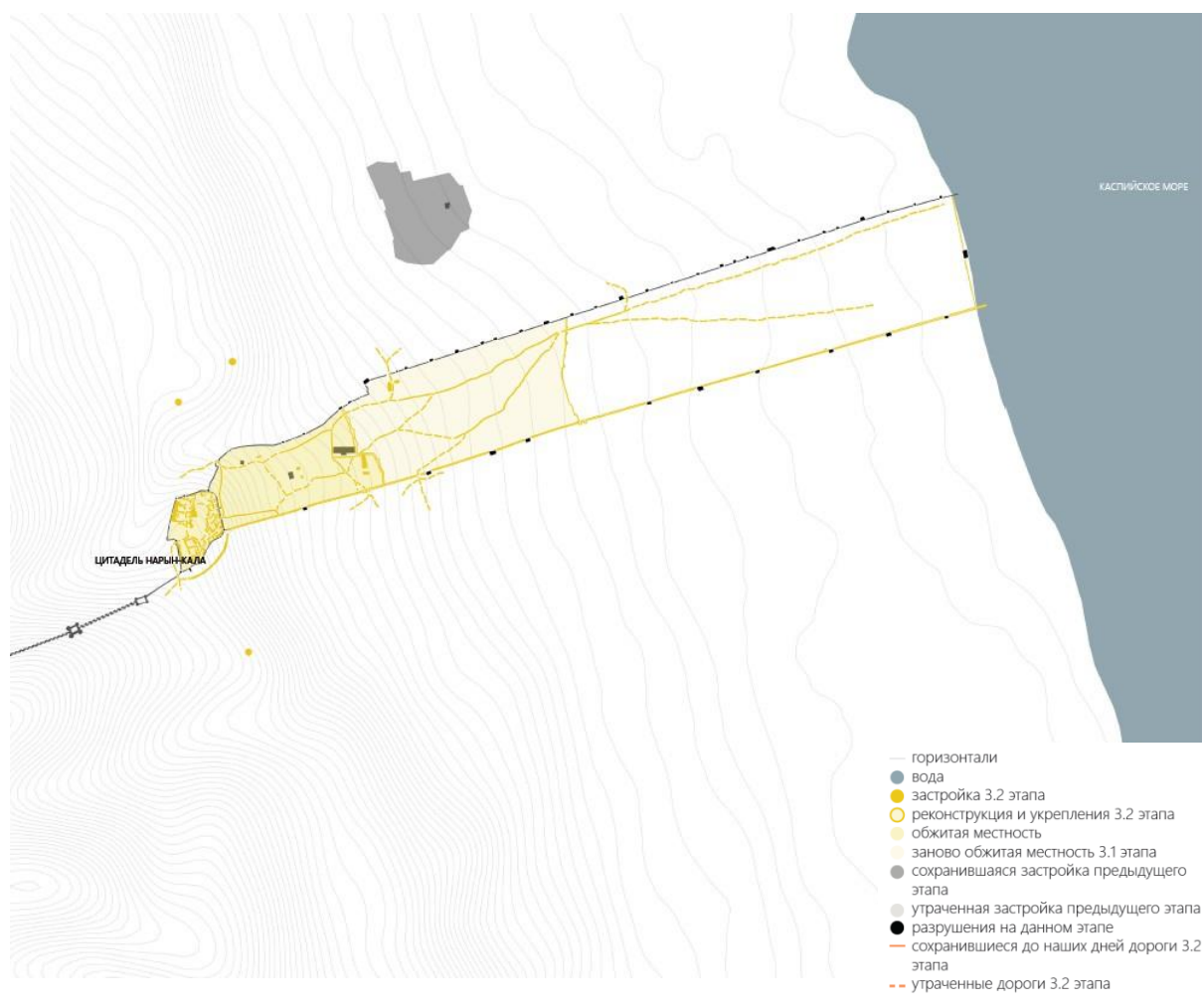
В период XI – XVIII века продолжилось формирование исторической топографии Дербента, начавшееся на рубеже X – XI вв., но изменилась политическая роль Дербента. С приходом к власти местной династии во второй половине X в. Дербент вышел из состава халифата, став самостоятельным феодальным образованием,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

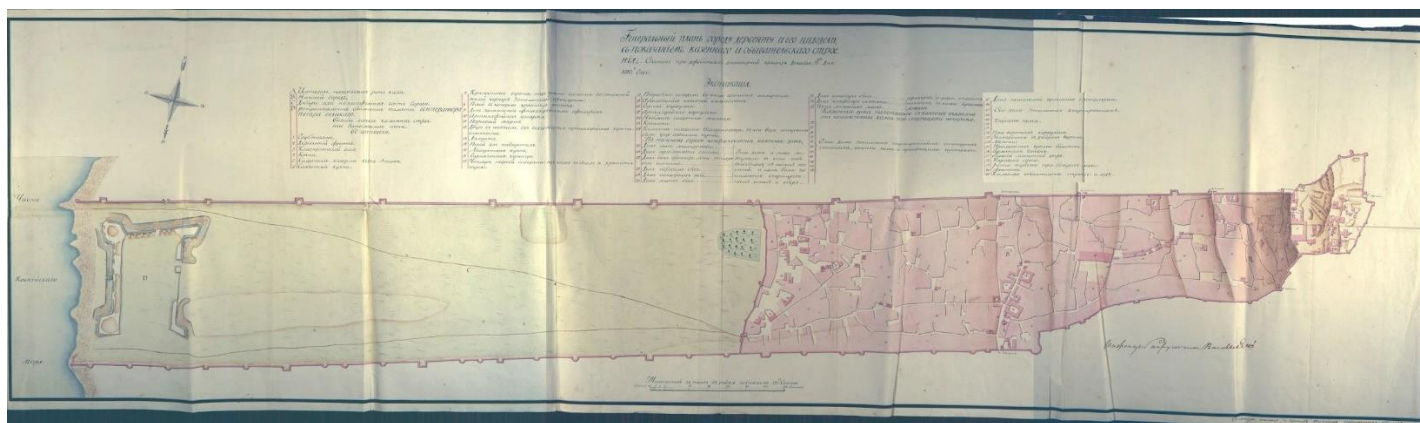
Период XIX в.

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.

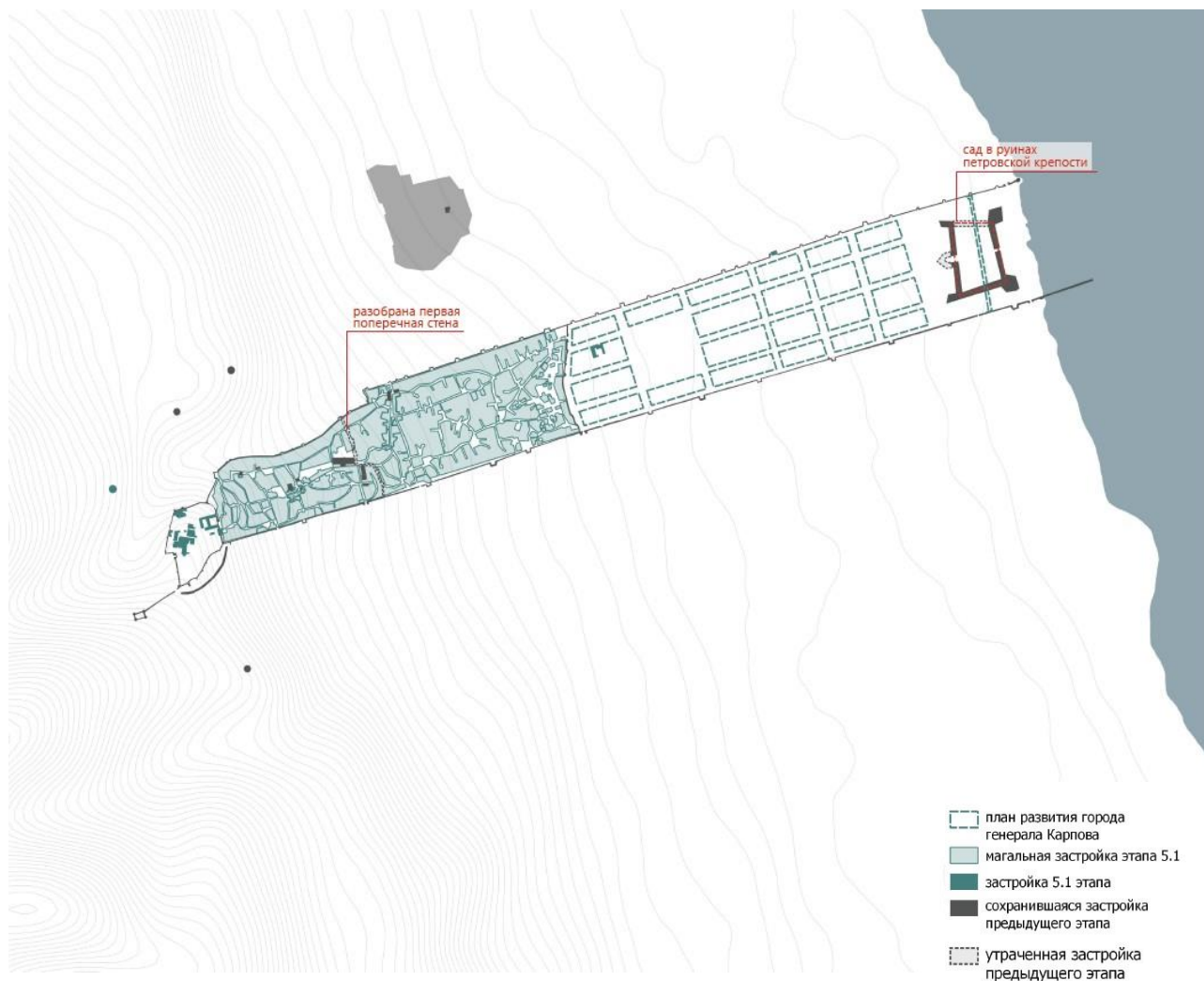
Развиваются и поселения за стенами, были построены казармы для женатых солдат на Кефарских высотах за пределами городских стен, к северу от цитадели. В целом, привлечение рот, состоящих из женатых солдат, было направлено на то, чтобы увеличить оседлое население города. Однако этот опыт нельзя признать 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.

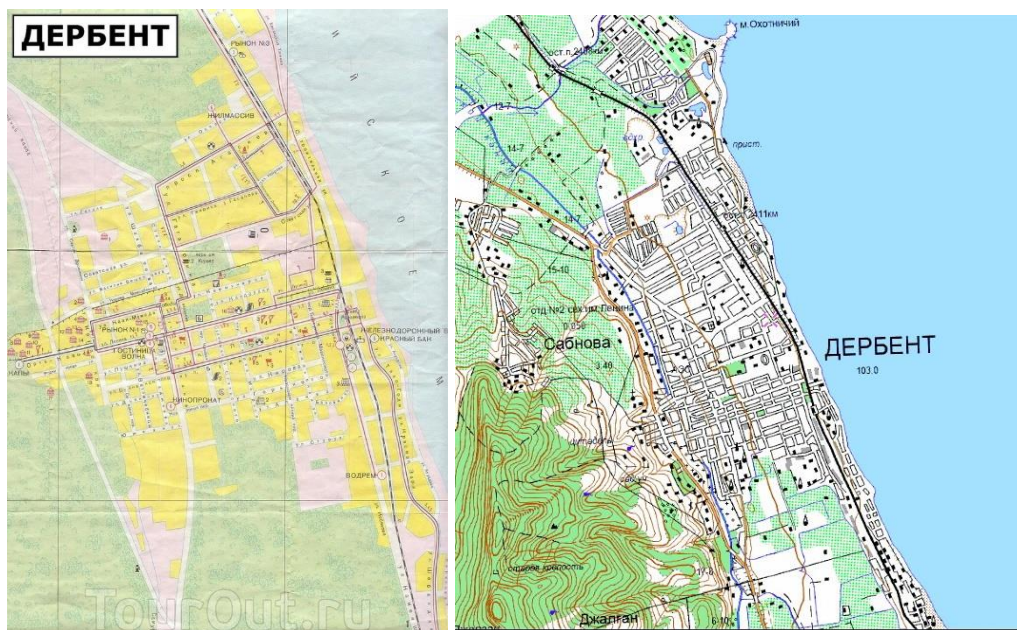
Период с 1950-х гг. до современности



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 многофункционального гостиничного комплекса с апартаментами и помещениями общественного назначения, расположенного по адресу: г. Дербент, ул. Строительная 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 «Триумф» (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 многофункционального гостиничного комплекса с апартаментами и помещениями общественного назначения, расположенного по адресу: г. Дербент, ул. Строительная, 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 «Триумф».

Сокращенное наименование: ООО «СЗ «Триумф»

Адрес: 368604, Республика Дагестан, город Дербент, ул. В. Ленина, д.1

ИНН/КПП: 0542022614 / 054201001

ОГРН: 1230500014986

Директор: Алияров Эдгар Алиярович

Эл. Почта/Тел.:

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. Проектная документация «Проект строительства многофункционального гостиничного комплекса с апартаментами и помещениями общественного назначения, расположенного по адресу: г. Дербент, ул. Строительная». Архитектурные решения.
2. Выписка из единого государственного реестра недвижимости на земельный участок по адресу: г. Дербент, ул. Строительная (кадастровый номер ЗУ: 05:42:000052:11)
3. Градостроительный план земельного участка выдан Управлением архитектуры и градостроительства администрации ГО «город Дербент» от 05.03.2025г. РФ-05-2-03-0-00-2025-0046, на земельный участок общей площадью 4675,82 кв.м.
4. Отчет инженерно-геологических изысканий 1109.2025-ИГИ ООО «Геодезист геолог».

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».

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 позднеасанидский 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 сырцово-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 внутриваловая территория 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 суслу, 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

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 консерво-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 территорию, на котором предполагается проведение работ со стороны ул. Строительной

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».

Земельный участок, планируемого к реализации проекта строительства многофункционального гостиничного комплекса с апартаментами и помещениями общественного назначения, расположенного по адресу: г. Дербент, ул. Строительная, располагается в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента (в зоне регулируемой застройки ЕЗРЗ-5(2), утвержденной постановлением приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан от 29 января 2025 г. №7/25-од.



Схема 2. Участок застройки на карте (схеме) границ ОЗО объектов культурного наследия федерального, регионального и местного значения, расположенных в г. Дербенте

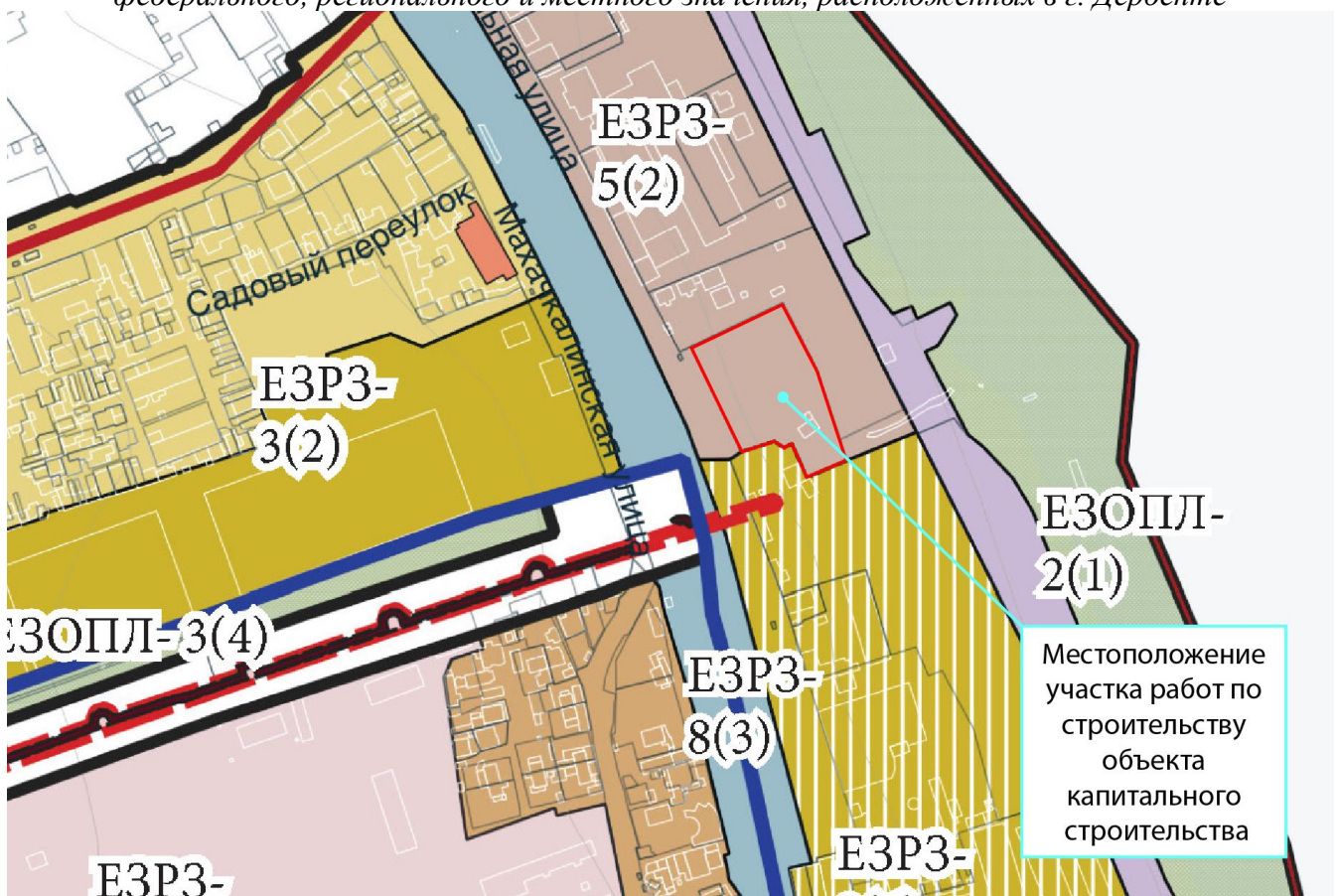


Схема 3. Участок застройки на карте (схеме) границ ОЗО объектов культурного наследия федерального, регионального и местного значения, расположенных в г. Дербенте



Схема 4. Участок застройки на схеме единой зоны регулирования застройки ЕЗРЗ-5(2)

Приложение № 2 к приказу Агентства по охране объектов культурного наследия Республики Дагестан №7/25-од от 29.01.2025 г.

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-3 (1)

Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности – ЕЗРЗ-5 (1-2)

Зона прибрежной застройки рекреационно-туристического назначения

1. 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. Благоустройство территории, а также хозяйственная деятельность при условии соблюдения требований к градостроительным регламентам в границах данной зоны:
 - 1.3.1.1. Организация пешеходных и велосипедных дорожек, размещение малых архитектурных форм - скамеек, урн, пандусов и других приспособлений, в том числе обеспечивающих передвижение маломобильных групп населения;
 - 1.3.1.2. Посадка зеленых насаждений с компактной кроной, разбивка газонов, цветников;
- 1.4. Применение архитектурной подсветки на главных (уличных) фасадов с использованием цветовой температуры: для фасадов белых и светло-серых оттенков – 4000-6000 К, для всех остальных – 2200-3500 К;
- 1.5. Разрешается строительство объектов пляжной инфраструктуры, объектов туристическо-рекреационного назначения, в том числе строительство и обустройство набережной и некапитальных объектов (для регламентного участка 1);
- 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 соблюдением требований к градостроительным регламентам в границах данной зоны;
- 1.9. Размещение подвесной канатной дороги (для регламентного участка 1).

2. 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. Вынос консольных элементов фасада за линию регулирования;
- 2.5. Размещение приямков, крылец, пандусов для новых объектов капитального строительства за линией регулирования застройки;
- 2.6. Размещение пристенных электрощитов, кондиционерных блоков на фасадах, выходящих на территории общего пользования;

3. Сведения о планируемых видах работ

Текстовая часть

Проектом строительства «Проект строительства многофункционального гостиничного комплекса с апартаментами и помещениями общественного назначения, расположенного по адресу: г. Дербент, ул. Строительная», предусматривается проведение работ по строительству комплекса трехэтажных зданий гостиничного назначения с подземным паркингом.

Характеристика планируемых проектом строительства зданий

Планируемый к возведению на рассматриваемом участке многофункциональный комплекс включает в себя:

Периметральную застройку из 3-х блок-секций, связанных надземными переходами, формирующую полузакрытый внутренний двор.

Подземный паркинг, расположенный под всем комплексом, как под внутренним двором, так и под корпусами апартаментов.

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 «Проект строительства многофункционального гостиничного комплекса с апартаментами и помещениями общественного назначения, расположенного по адресу: г. Дербент, ул. Строительная» 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 жилого комплекса обосновано его функциональной и конструктивными схемами.

Подземная часть здания представляет собой подземный парковочный комплекс криволинейного очертания. Размеры в планировочных осях – 77,95м x 47,54м. Вертикальная отметка глубины заложения фундамента -3,800

Высота комплекса – 12,50 м.

Площадь пятна застройки подземной части комплекса – 4316,97 кв.м.

Площадь котлована, с учетом необходимого технологического отступа 0,5м от проектных границ контура парковочного комплекса – 4450 кв.м.

Площадь пятна застройки надземной части комплекса – 2549,52 кв.м.

Решения по схеме планировочной организации земельного участка приняты в соответствии с требованиями градостроительного плана земельного участка от 10.03.2025г. № РФ-05-2-03-0-00-2025-0046, выданного Управлением архитектуры и градостроительства Администрации городского округа «город Дербент».

Кадастровый номер земельного участка 05:42:000052:11. Площадь участка – 4674 м². Земельный участок расположен в территориальной зоне Р2.1, установленной для размещения объектов капитального строительства (их частей) рекреационного, туристического 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
- кровельные работы
- работы по подключению здания к инженерным сетям
- отделочные работы

Технико – экономические показатели проектируемого объекта капитального строительства

Проект многофункционального гостиничного комплекса с апартаментами и помещениями общественного назначения, расположенного по адресу: г. Дербент, ул. Строительная 05:42:000052:11

№	Показатель	Значение
1	Площадь земельного участка	4674 кв.м.
2	Площадь пятна застройки (подземная часть)	4316,97 кв.м.
3	Площадь котлована	4450,00 кв.м.
4	Площадь застройки (надземная часть)	2 549,52 кв.м.
5	Процент застройки земельного участка строящимся объектом (ПЗ)	55%
6	Общая площадь здания	6003 кв.м.
7	Сейсмичность здания	9
8	Этажность	3
9	Количество этажей	4

Технические условия подключения к сетям инженерно – технического обеспечения

Согласно сводному плану инженерных сетей, водоснабжение многофункционального комплекса осуществляется от закольцованного магистрального водопровода, проходящего по ул. Строительной. Сброс сточных вод бытовой канализации планируется в строящиеся коллектор диаметром 500мм, с подключением к линии кнс по ул. Строительная. Отвод дождевых и талых вод с кровли здания осуществляется системой наружных водостоков на отмостку здания с последующим выводом на рельеф.

Графическая часть



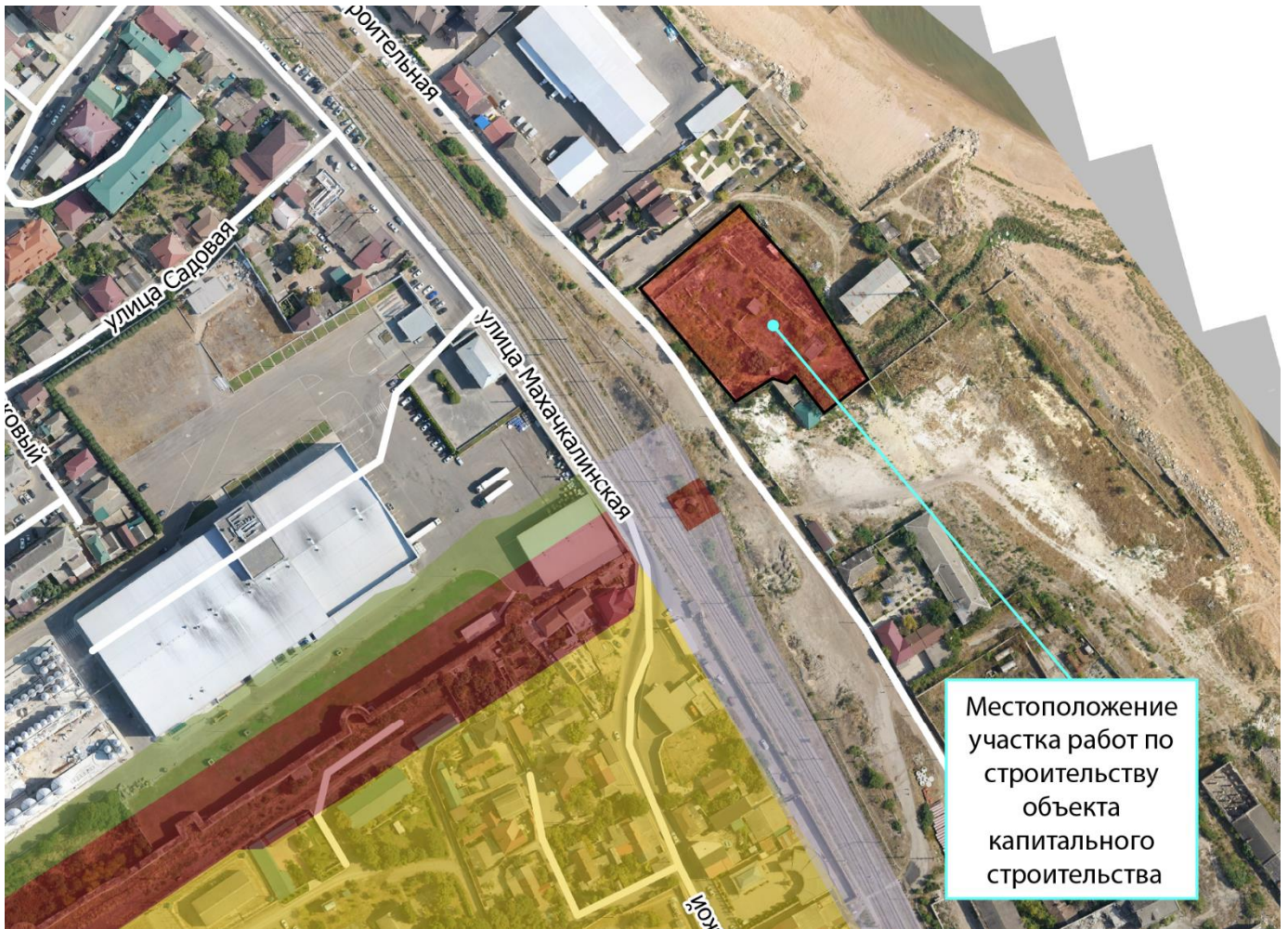
Илл. 1. Визуализация многофункционального гостиничного комплекса



Илл. 2. Визуализация многофункционального гостиничного комплекса



Илл. 3. Расположение рассматриваемого земельного участка на ортофотоплане г. Дербент

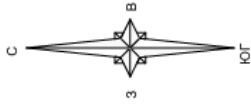


Илл. 4. Ортофотоплан рассматриваемого земельного участка с отображением существующей промышленной застройки





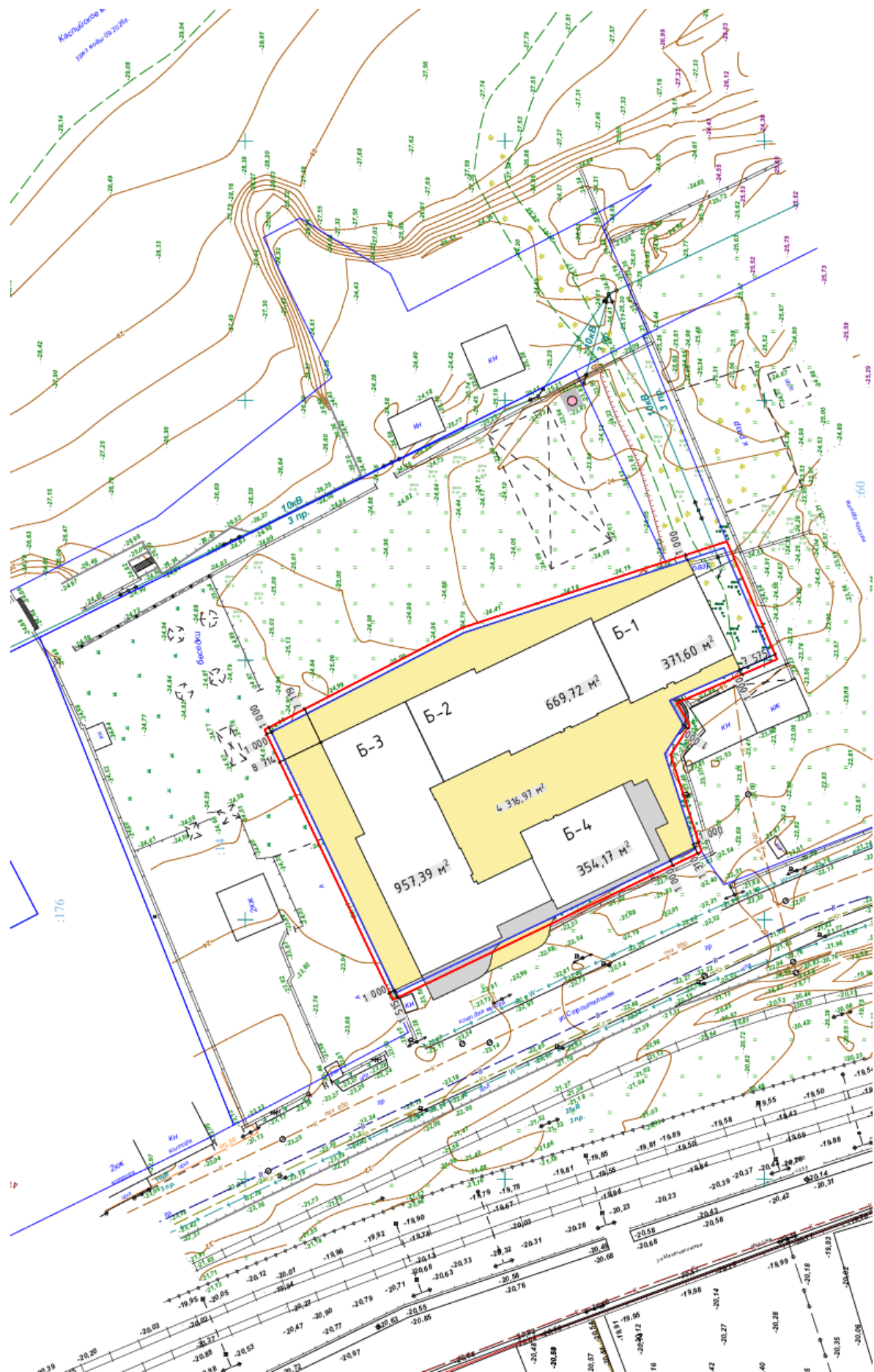
Илл. 5, Илл.6, Илл. 7, Расположение рассматриваемого участка строительства в городской застройке



10.09.2025г.

ИП Магомедгаев Э.А.

Илл. 8. Инженерно-топографическая основа застраиваемого земельного участка



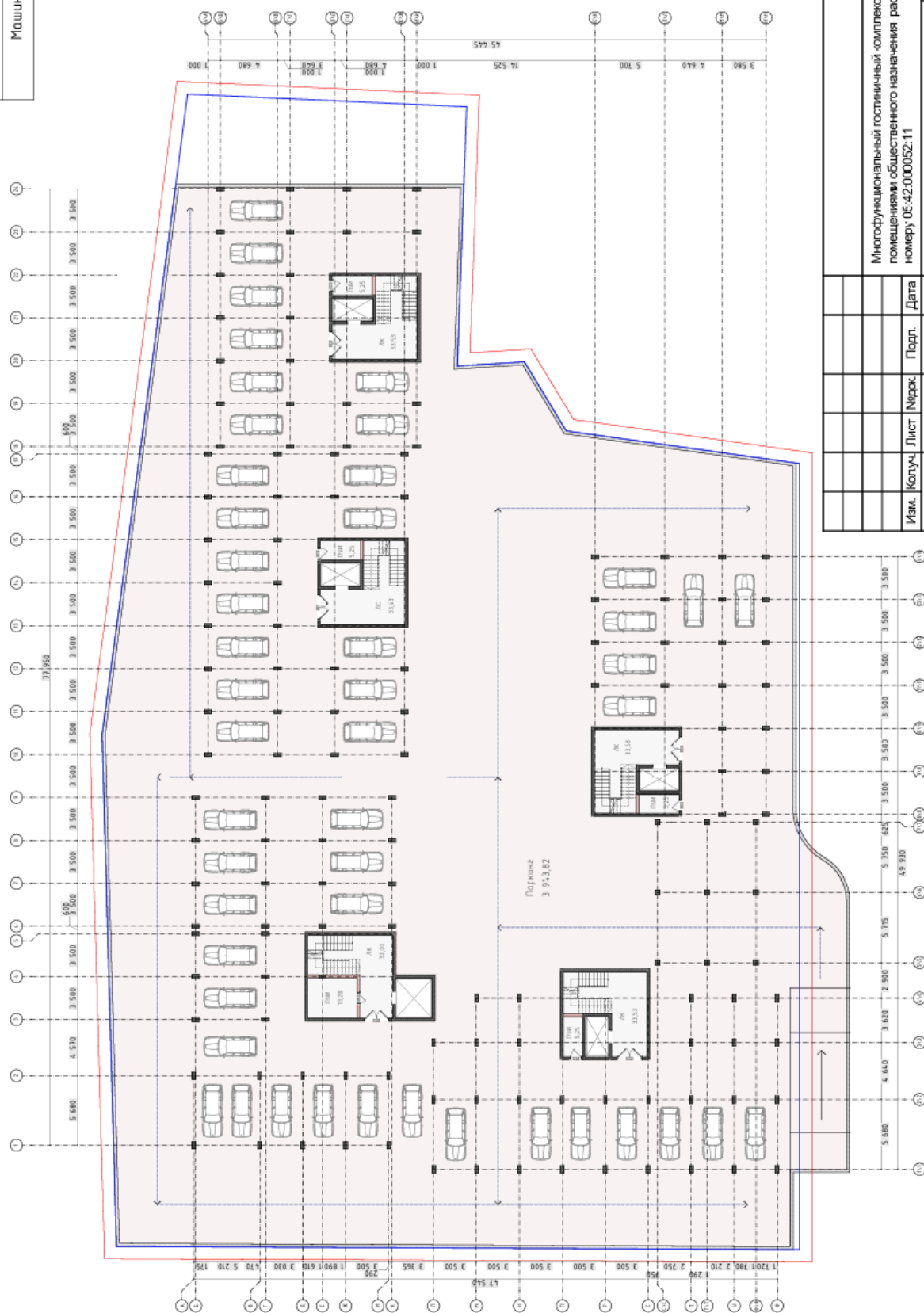
Илл. 9. Инженерно-топографическая основа застраиваемого земельного участка с отображением расположения объектов проектируемого комплекса апартаментов и указанием контура ЗУ и застраиваемой территории



Илл. 10. Расположение объектов проектируемого комплекса на ортофотоplane местности

План паркинга (на отм. -3.40)

Машинместа	
Наименование	Шт
Машина	48

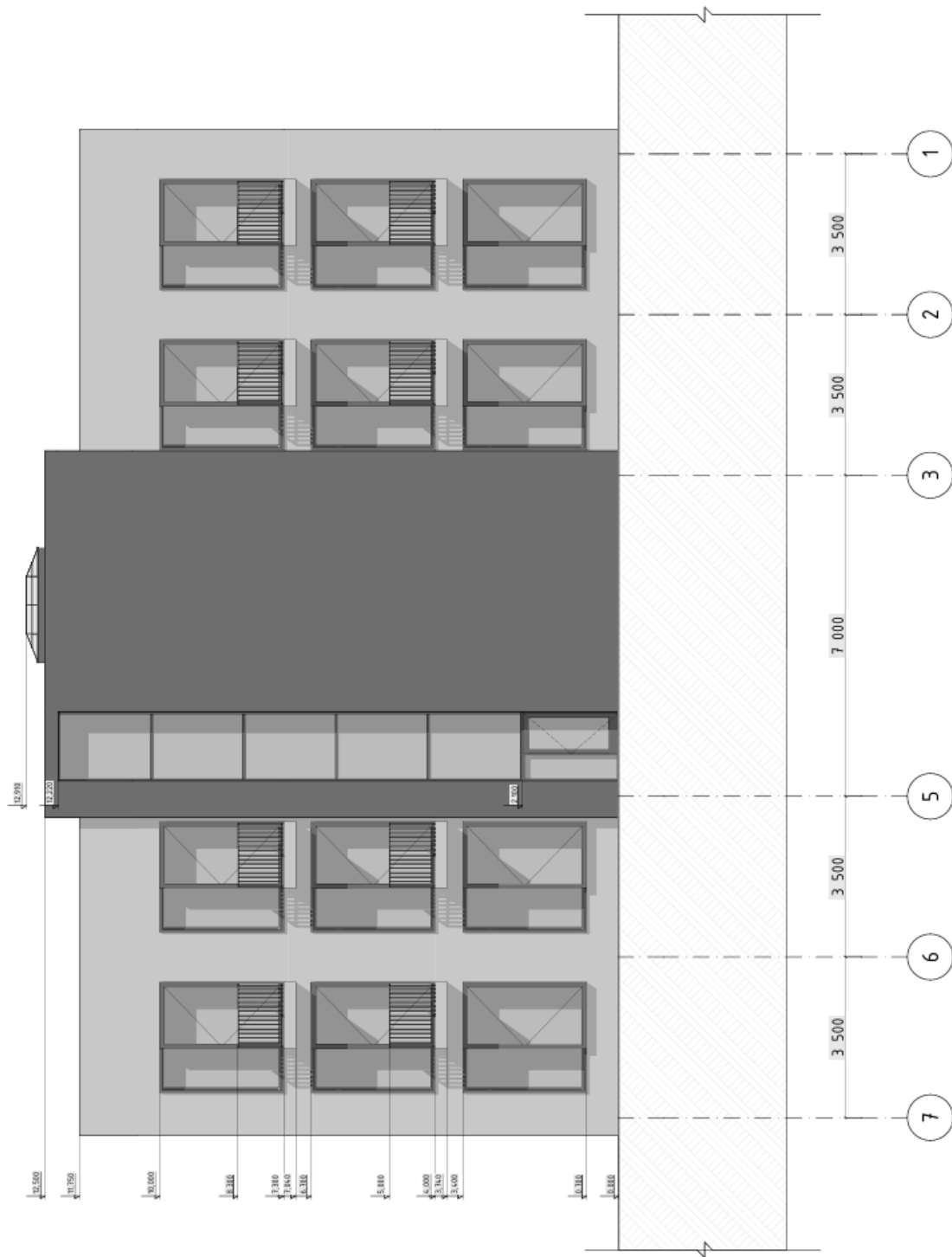


Многофункциональный гостиничный комплекс с апартаментами и помещениями общественного назначения расположенный по кадастровому номеру 05-42:000052:11					
Изм.	Копуч.	Лист	Нарк.	Подп.	Дата

Илл. 11. План подземного паркинга на отметке -3,400



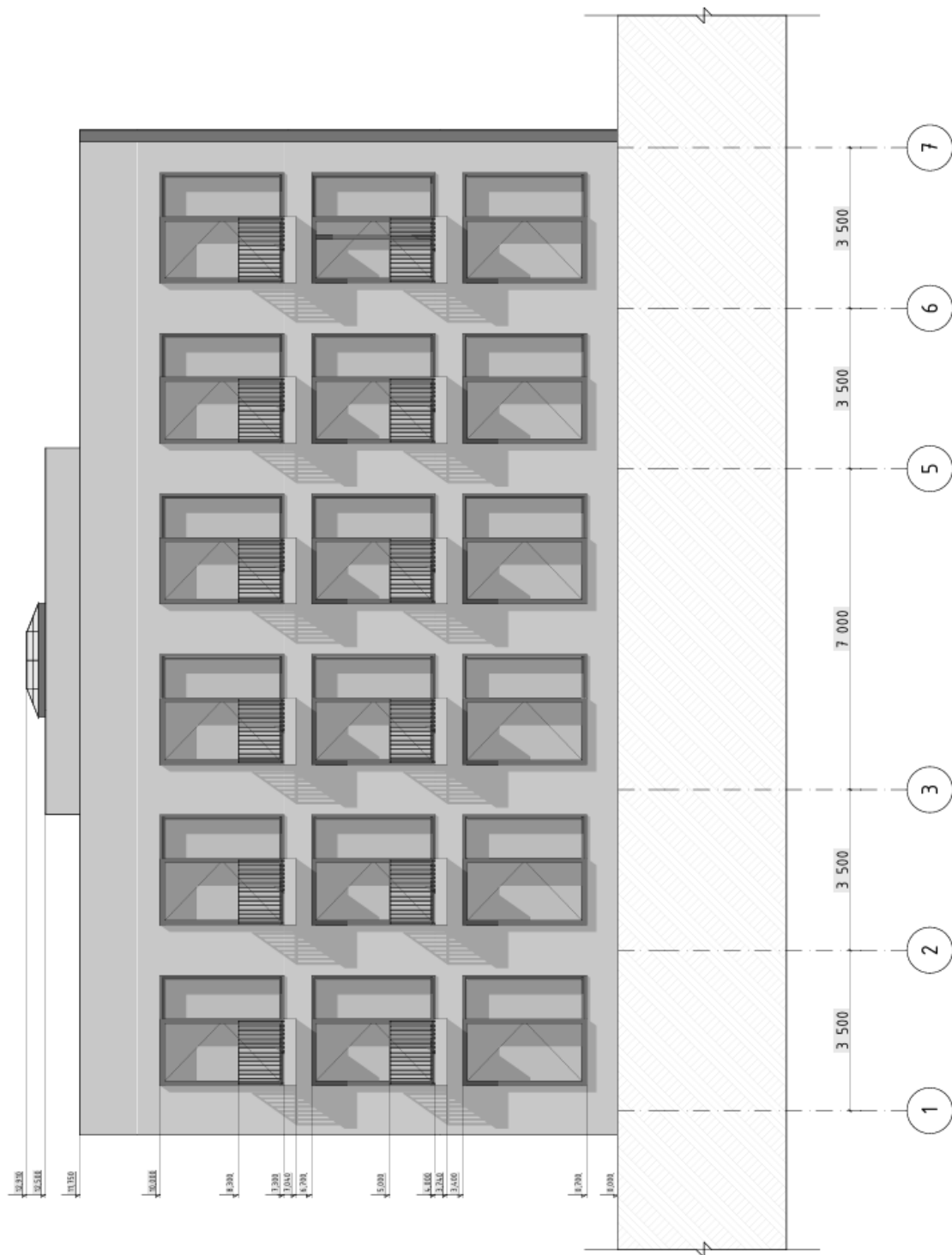
Фасад 7-1



Илл. 12. Фасады. Блок – 1

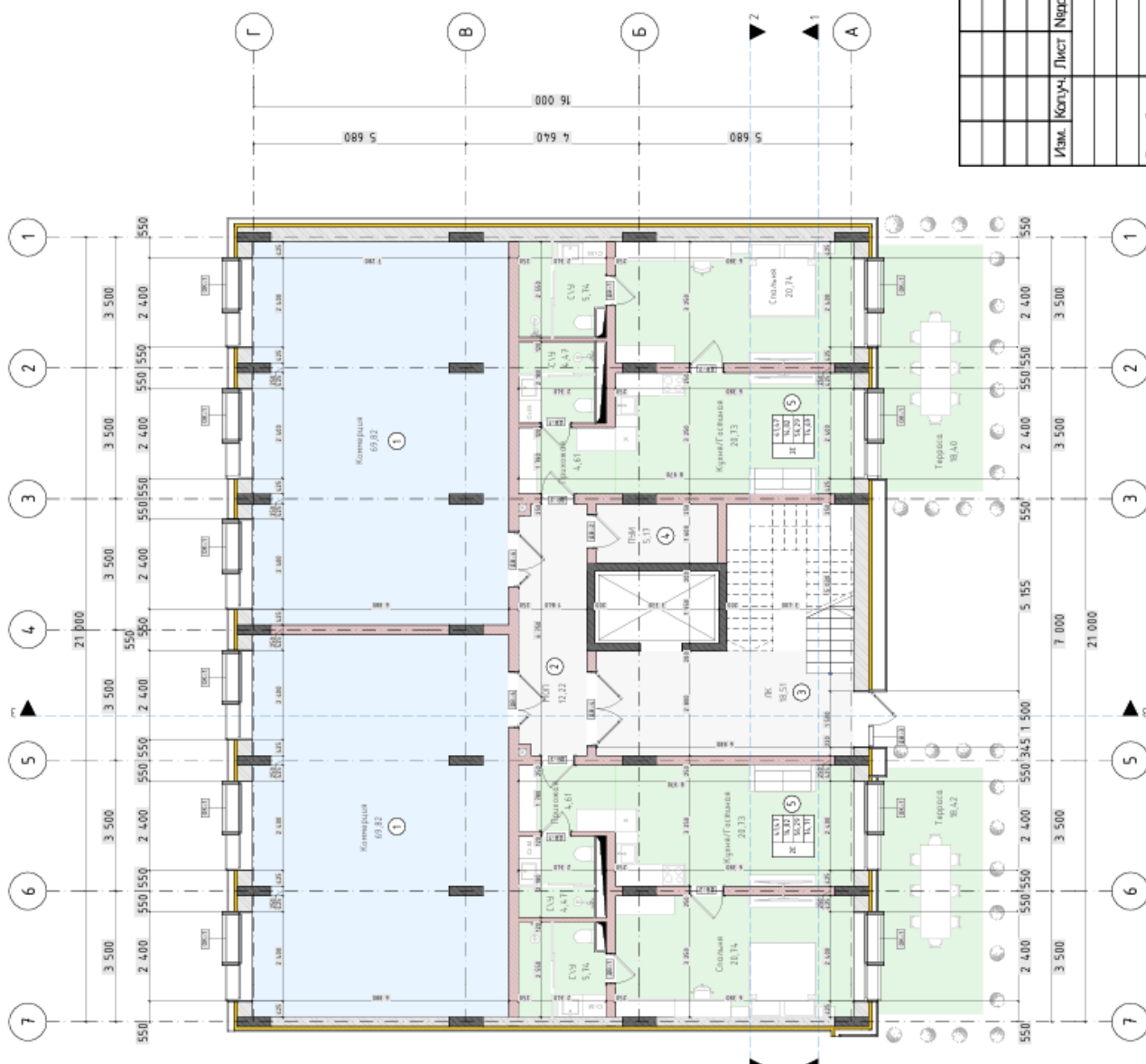


Фасад 1-7



Илл. 13. Фасады. Блок – 1

План 1-го этажа (на отм. +0.00)



Илл. 14. План на отм. 0,000. Блок – 1

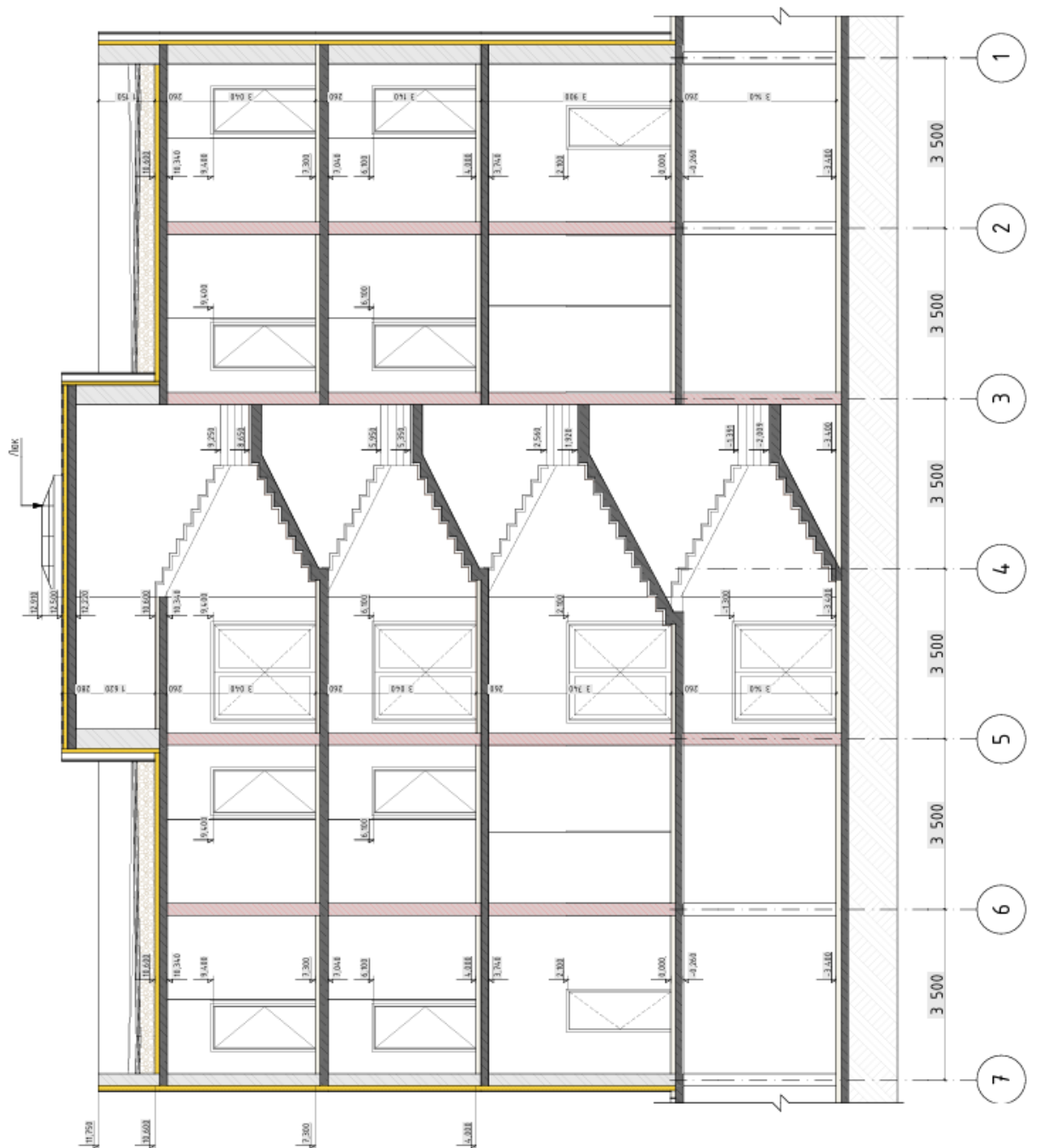
Ведомость помещений 1 этажа		
№	Наименование	Площадь
1	Коммерция	139,64
2	МОП	12,22
3	ЛК	18,51
4	ПЧИ	5,17
5	Номер семейный расширенный	14,9,4,0
		324,94 м ²

Условные обозначения
Железобетон
Кирпичная кладка наружная
Кирпичная кладка внутренняя
Обложка
Материальная база
Обложка комбинированная

Изм.	Колуч.	Лист	Нарк.	Подп.	Дата
Многофункциональный гостиничный комплекс с апартаментами и помещениями общественного назначения расположенный по кадастровому номеру 05:42:000052:11					
Проект гостиницы					
			Студия	Лист	Листов
			П	7	
1-й этаж					
ООО АКБ "РАКУРС"					

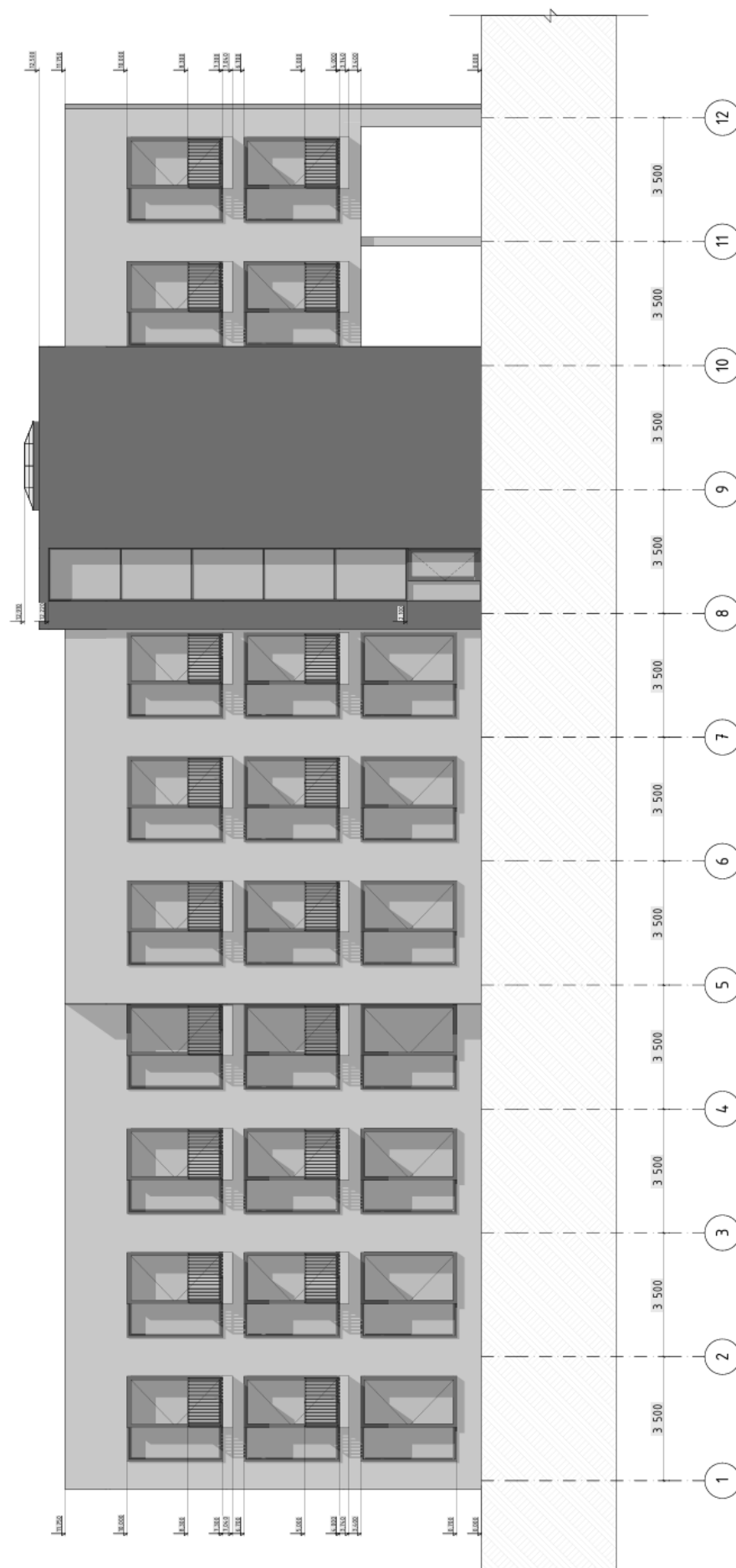


Разрез 1-1

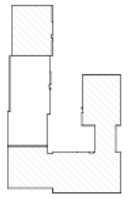


Илл. 15. Разрез с указанием вертикальных отметок. Блок – 1

Фасад 1-12



Илл. 16. Фасады. Блок – 2



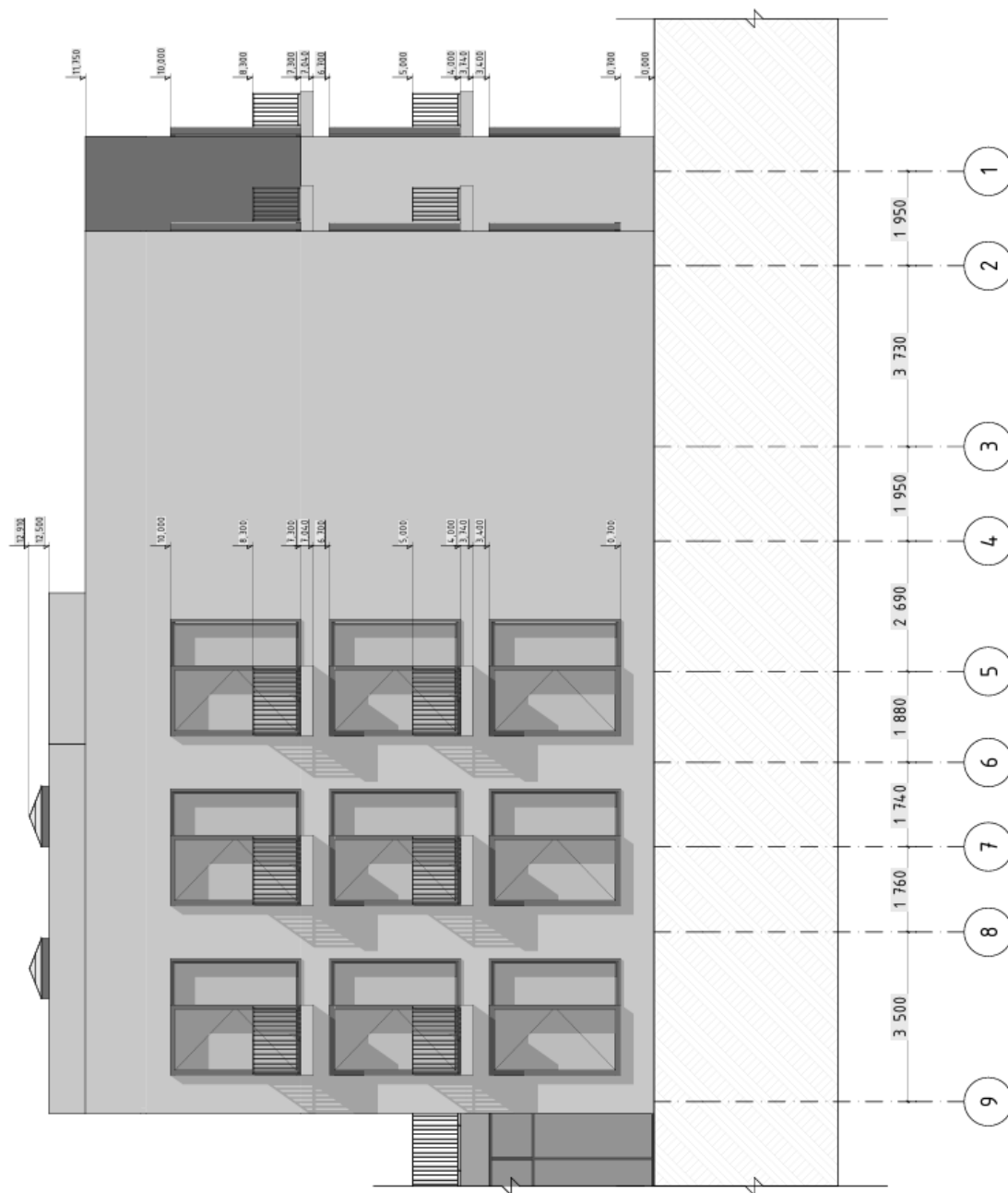
План 1-20 этажа (на отм. +0.00)



Илл. 17. План на отм. 0,000. Блок – 2



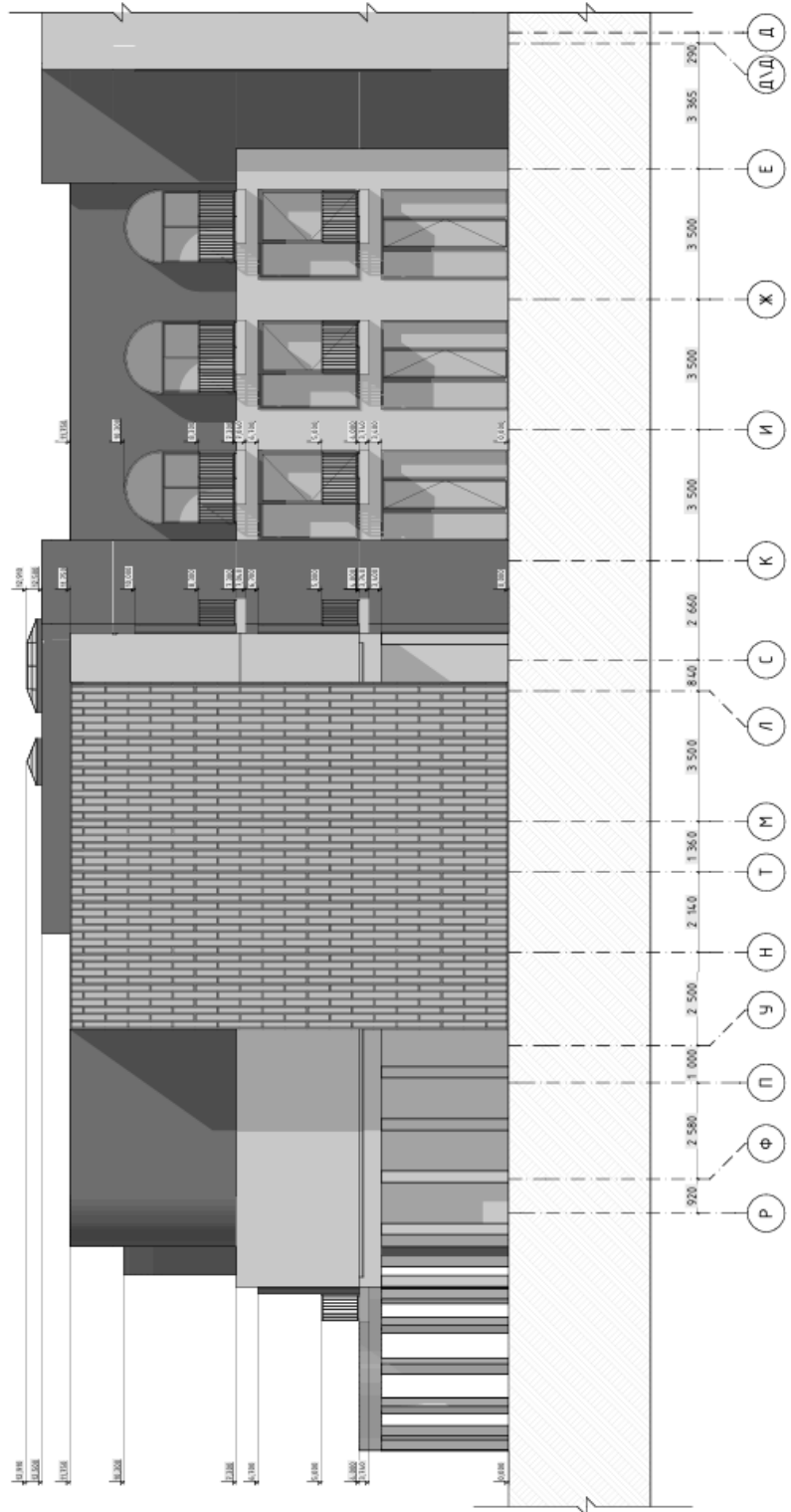
Фасад 9-1



Илл. 19. Фасады. Блок – 3

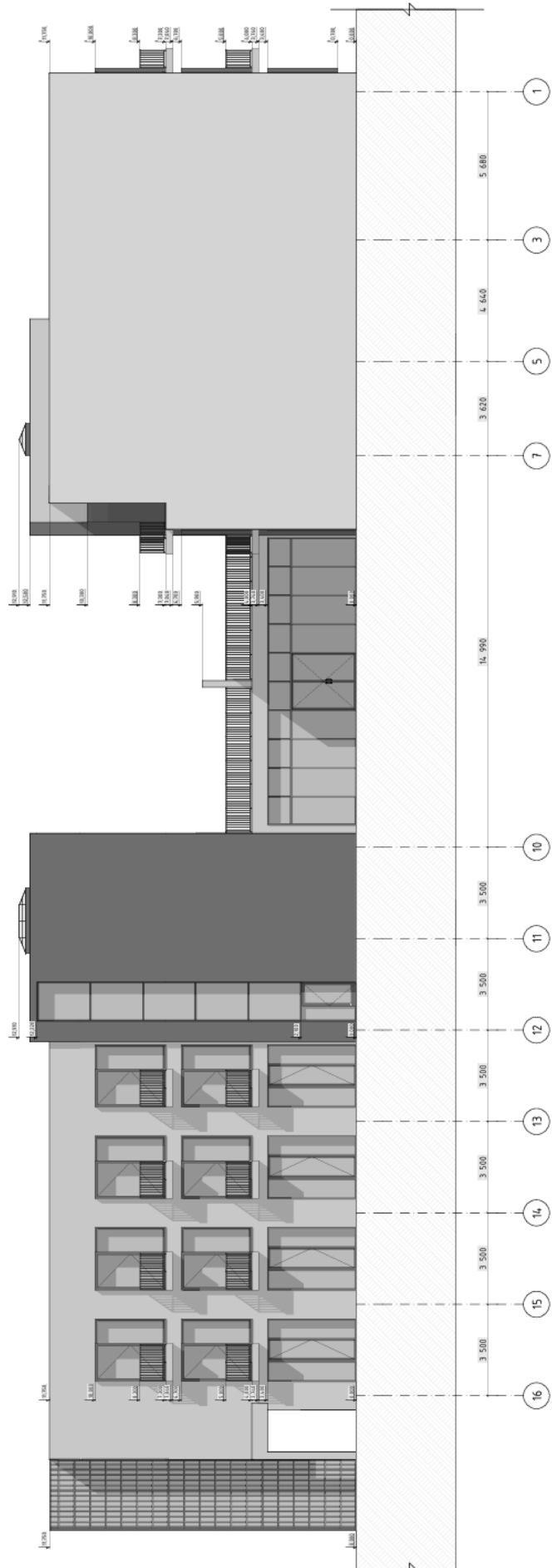


Фасад Р-Д

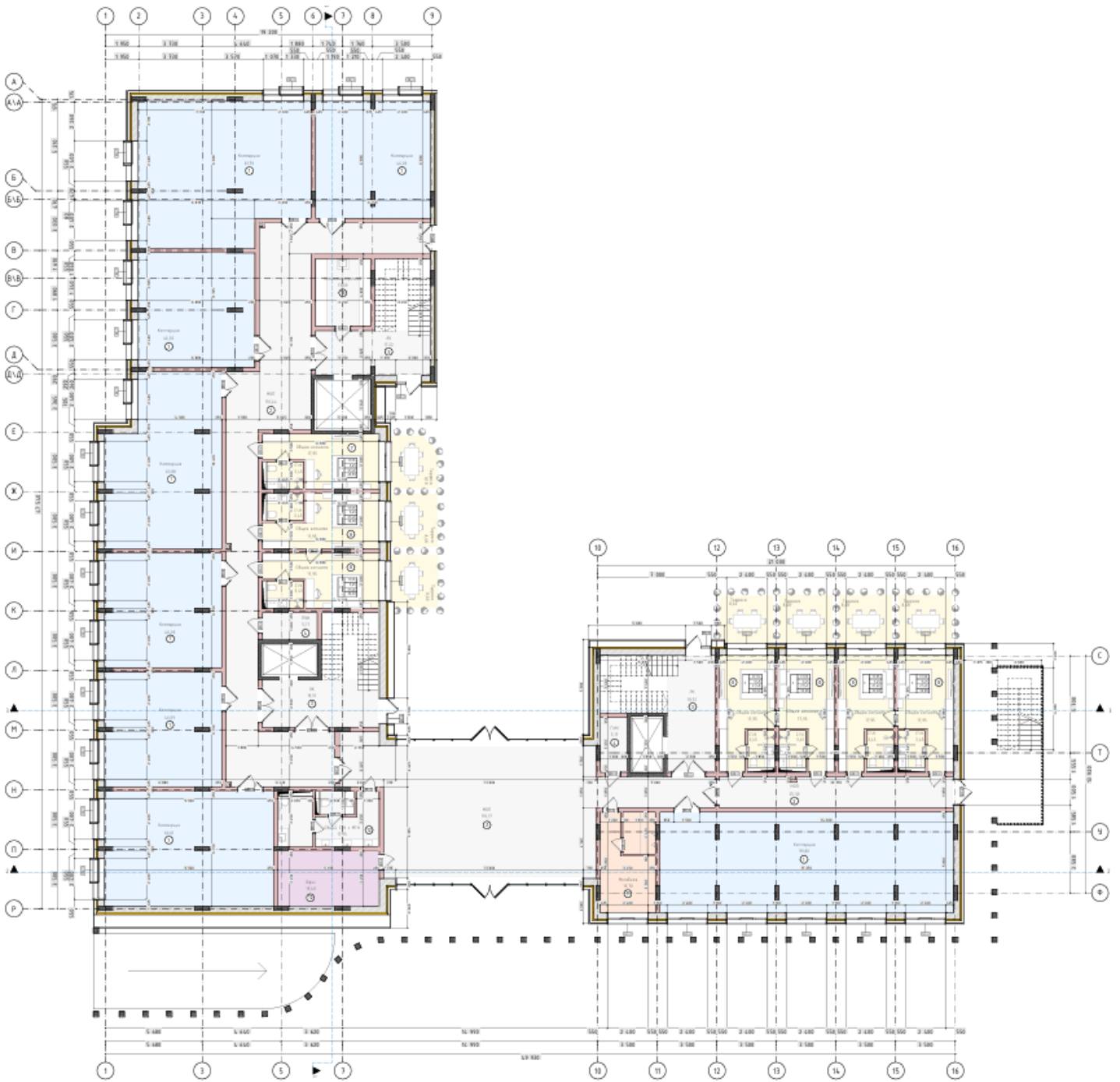


Илл. 22. Фасады. Блок – 3

Фасад 16-1



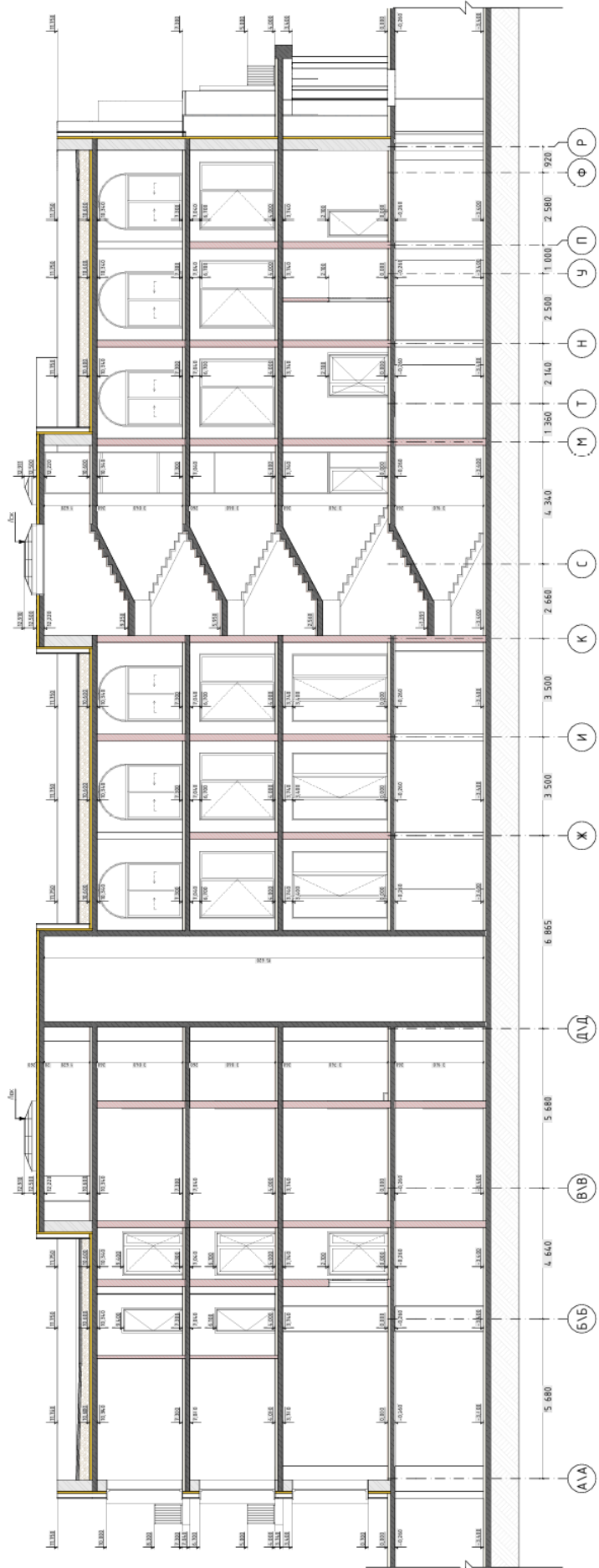
Илл. 23. Фасады. Блок – 3



Илл. 24. План этажа на отм. 0,000. Блок – 3



Разрез 1-1



Илл. 25. Разрез с указанием высотных отметок. Блок – 3

Материалы фотофиксации



Фото 1. Фото земельного участка, на котором предполагается проведение работ, 2025г.



Фото 2. Фото земельного участка, на котором предполагается проведение работ, 2025г.

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



Фото 3. Общий вид территорий, с расположенными строениями, 2025г.



Фото 4. Общий вид территорий, с расположенными строениями, 2025г



Фото 5. Общий вид территорий, с расположенными строениями, 2025г



Фото 6. Общий вид территорий, с расположенными строениями, 2025г

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 проектной документации «Проект строительства многофункционального гостиничного комплекса с апартаментами и помещениями общественного назначения, расположенного по адресу: г. Дербент, ул. Строительная» земельный участок, на котором предполагается проведение работ по строительству комплекса:

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-5(2)), утвержденной приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан №7/25-од от 29.01.2025 г.

Анализ соответствия проводимых работ требованиям ст. 34.1 ФЗ № 73

Участок производства работ по проекту строительства «Проект строительства многофункционального гостиничного комплекса с апартаментами и помещениями общественного назначения, расположенного по адресу: г. Дербент, ул. Строительная», находится вне границ защитных зон объектов культурного наследия.

Следовательно, предполагаемые работы по строительству жилого комплекса 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 археологических полевых работ (наблюдения, раскопки), 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, раскопок), работы по реализации проекта строительства «Проект строительства многофункционального гостиничного комплекса с апартаментами и помещениями общественного назначения, расположенного по адресу: г. Дербент, ул. Строительная» 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 многофункционального гостиничного комплекса с апартаментами и помещениями общественного назначения, расположенного по адресу: г. Дербент, ул. Строительная» располагается в зоне Р2.1, установленной для размещения объектов капитального строительства (их частей) рекреационного, туристического 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 Р2.1, туристическое и гостиничное обслуживание установлены в качестве основного вида разрешенного использования земельного участка. Предельные значения этажности/высотности соответствуют проектным показателям

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 многофункционального гостиничного комплекса с апартаментами и помещениями общественного назначения, расположенного по адресу: г. Дербент, ул. Строительная» (далее – Проект или Комплекс апартаментов) 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 жилого комплекса 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 4450 кв.м. территории выявленного объекта археологического наследия, с учетом отступа от пятна застройки для котлована в 0,5м – 1м от контура возводимого здания, в предусмотренных для этого проектом местах.



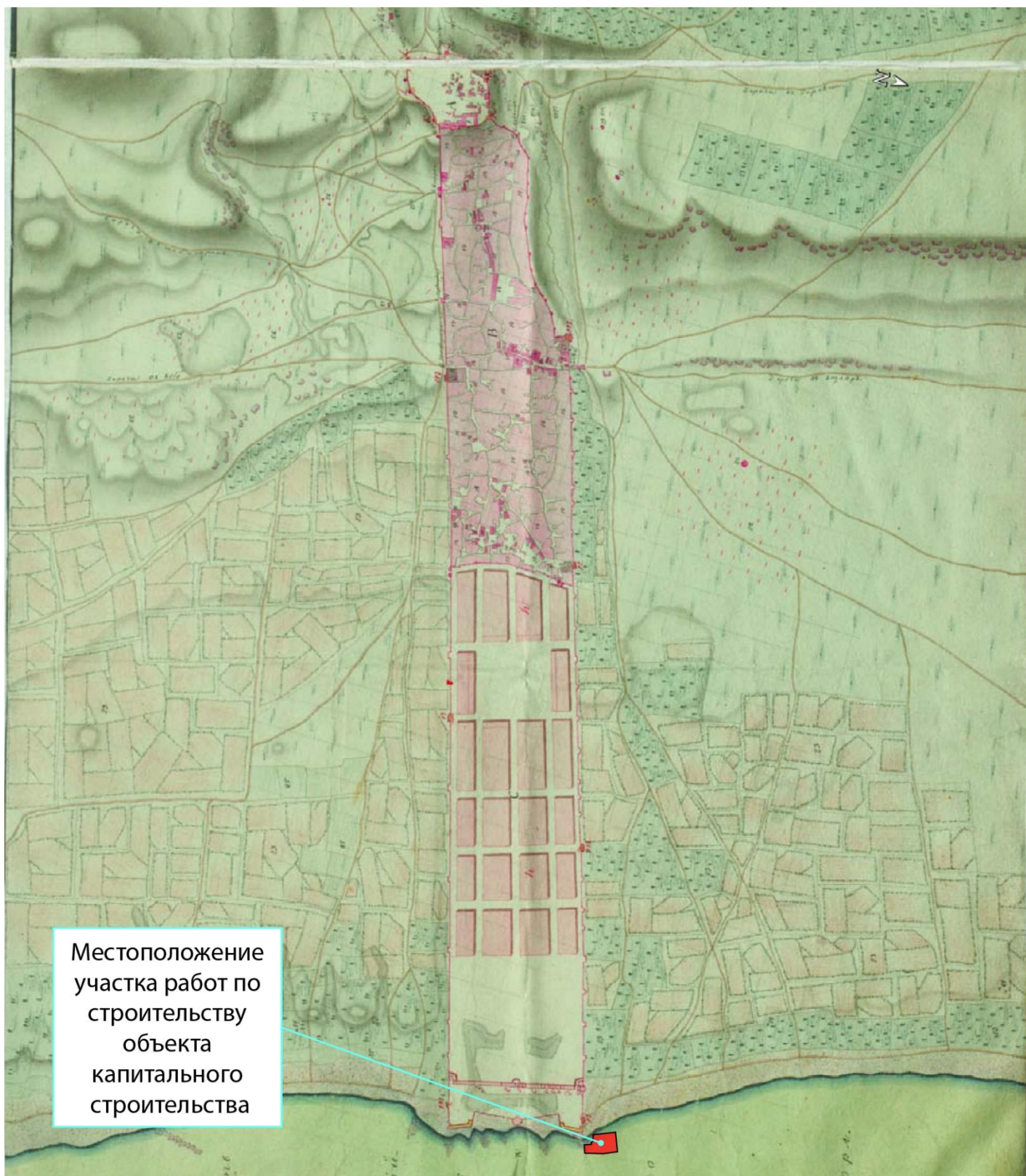
Илл. 1. Контур перемещения земляных масс

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:



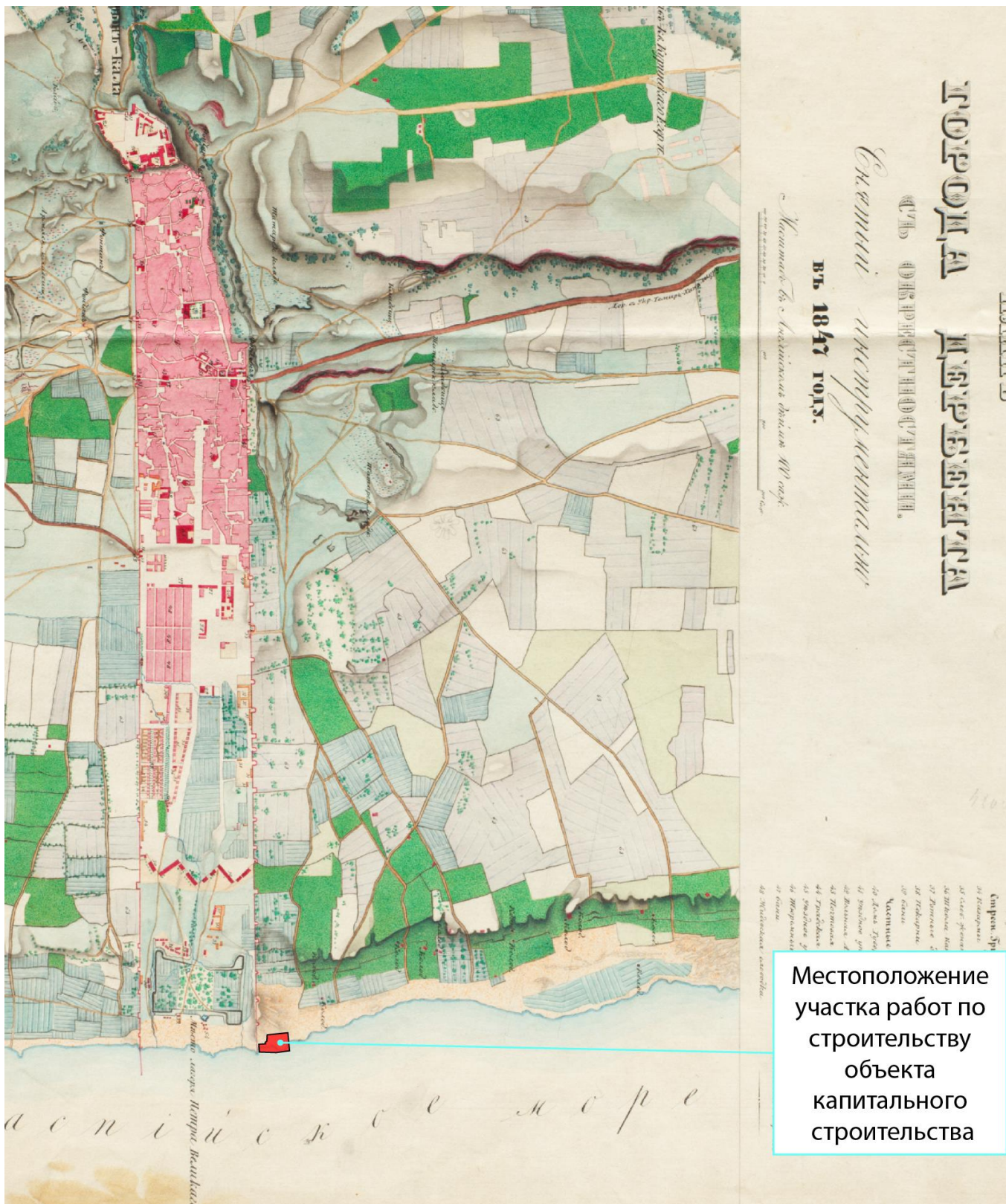
Местоположение участка работ по строительству объекта капитального строительства

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

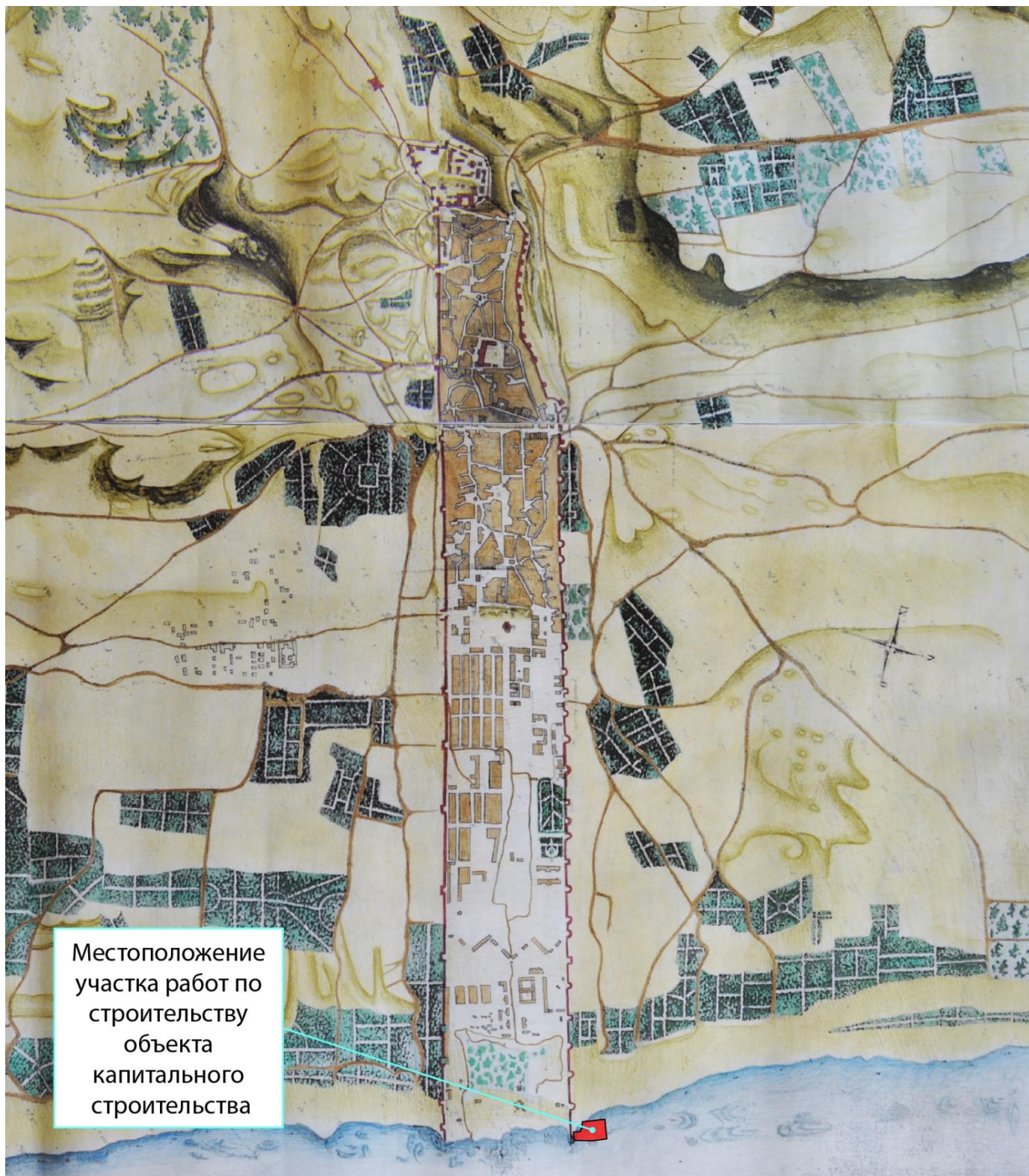


Местоположение участка работ по строительству объекта капитального строительства

Карта 2. Расположение участка на карте «Генеральный план города Дербента с цитаделью называемую Нарын-кале и с лежащею около онаго ситуациею, с показанием в них казенного и обывательскаго строения, с расположением проекта на возобновления онаго. Сочинен в Дербенте сентября 26 дня 1811 года. Инженер-подпорутчик Бочеугов» (РГВИА, ф.349, оп.12, д.1982).



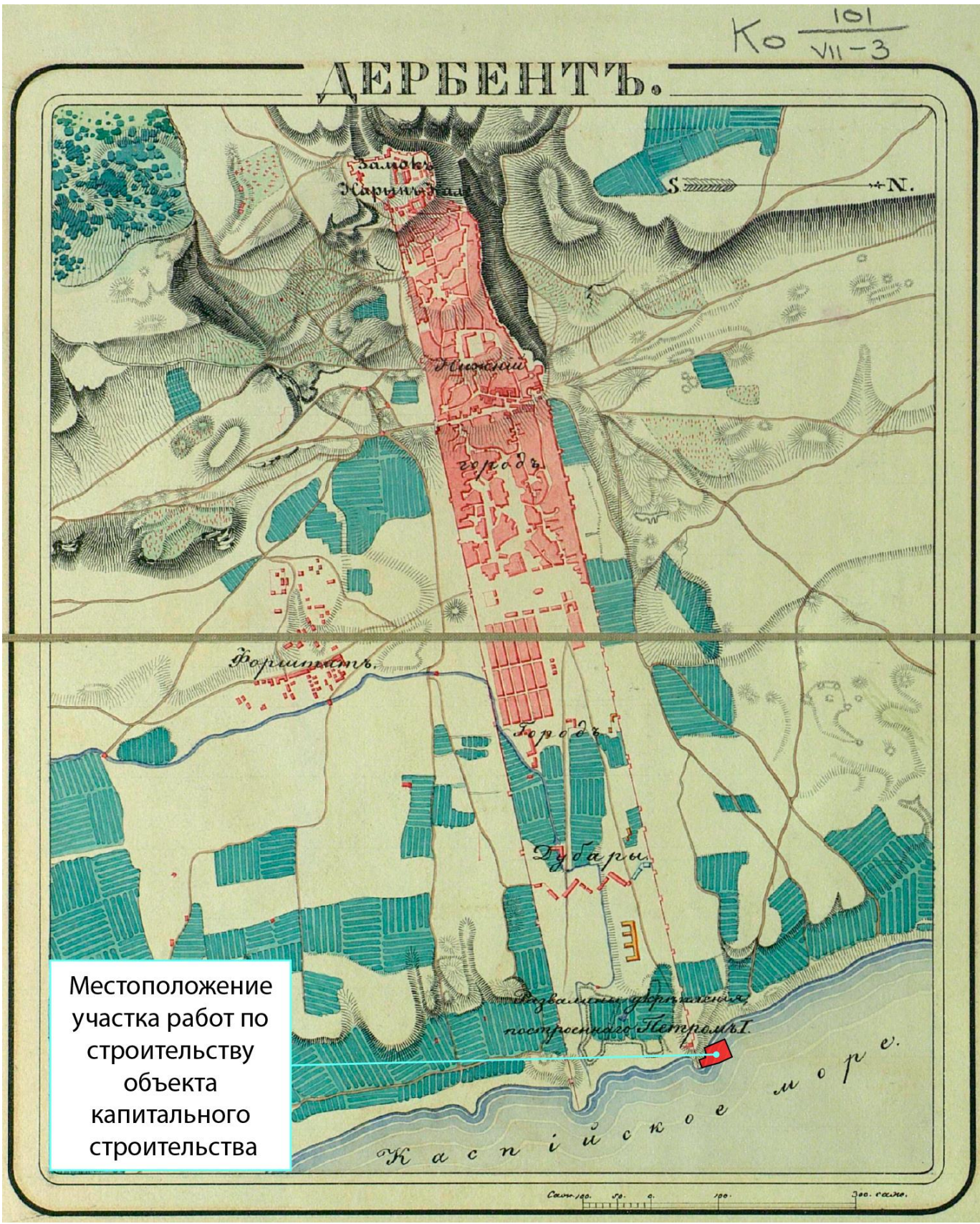
Карта 3. Расположение участка на карте «план города Дербента с окрестностями, снятый инструментально» 1847 гг.



Карта 4. Расположение участка на карте «Генеральный план ненаселенной части Дербента» XIX в. (РГВИА ф. 349 оп. 12 д. 2133)

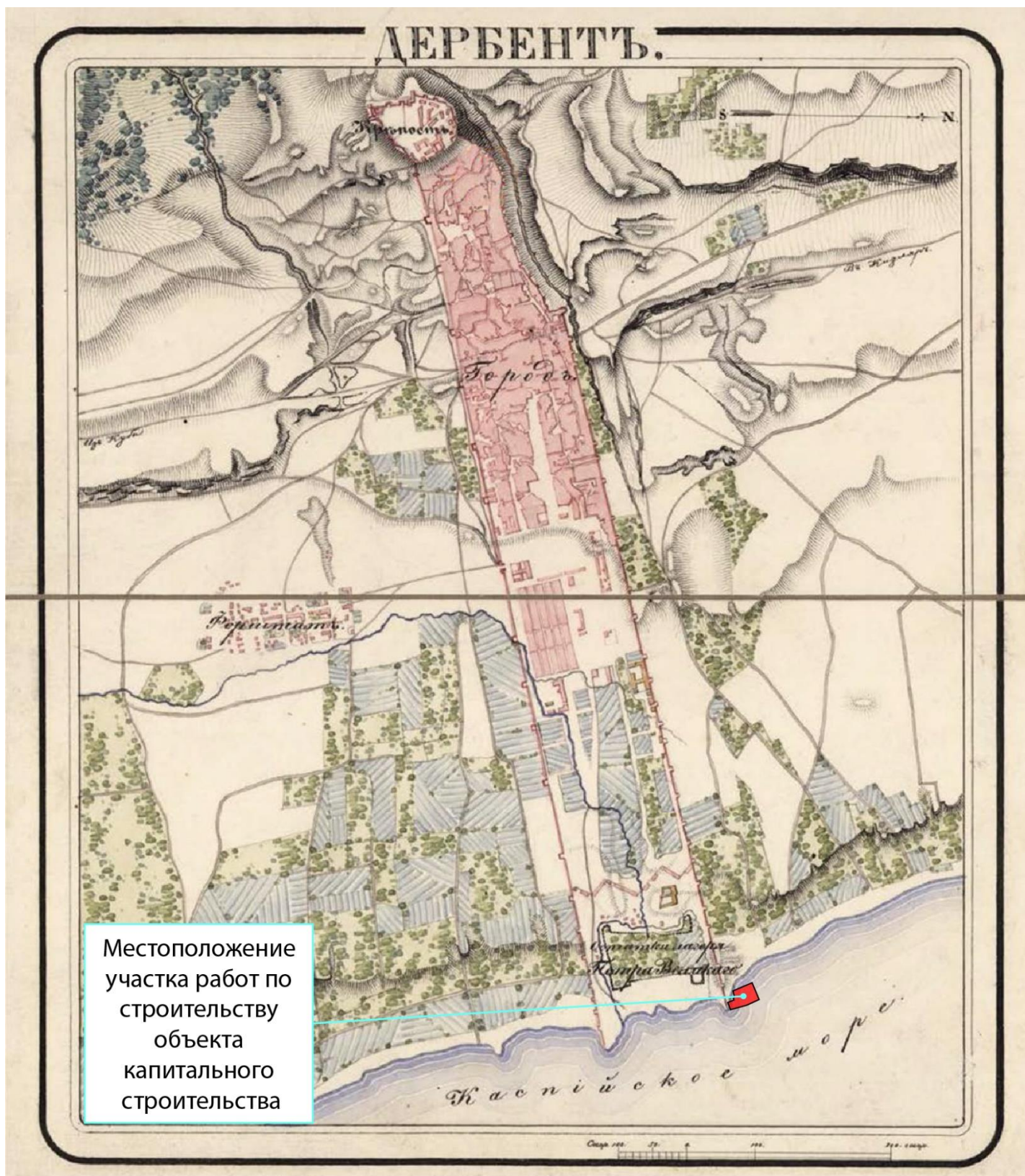
К0 $\frac{101}{VII-3}$

ДЕРБЕНТЬ.

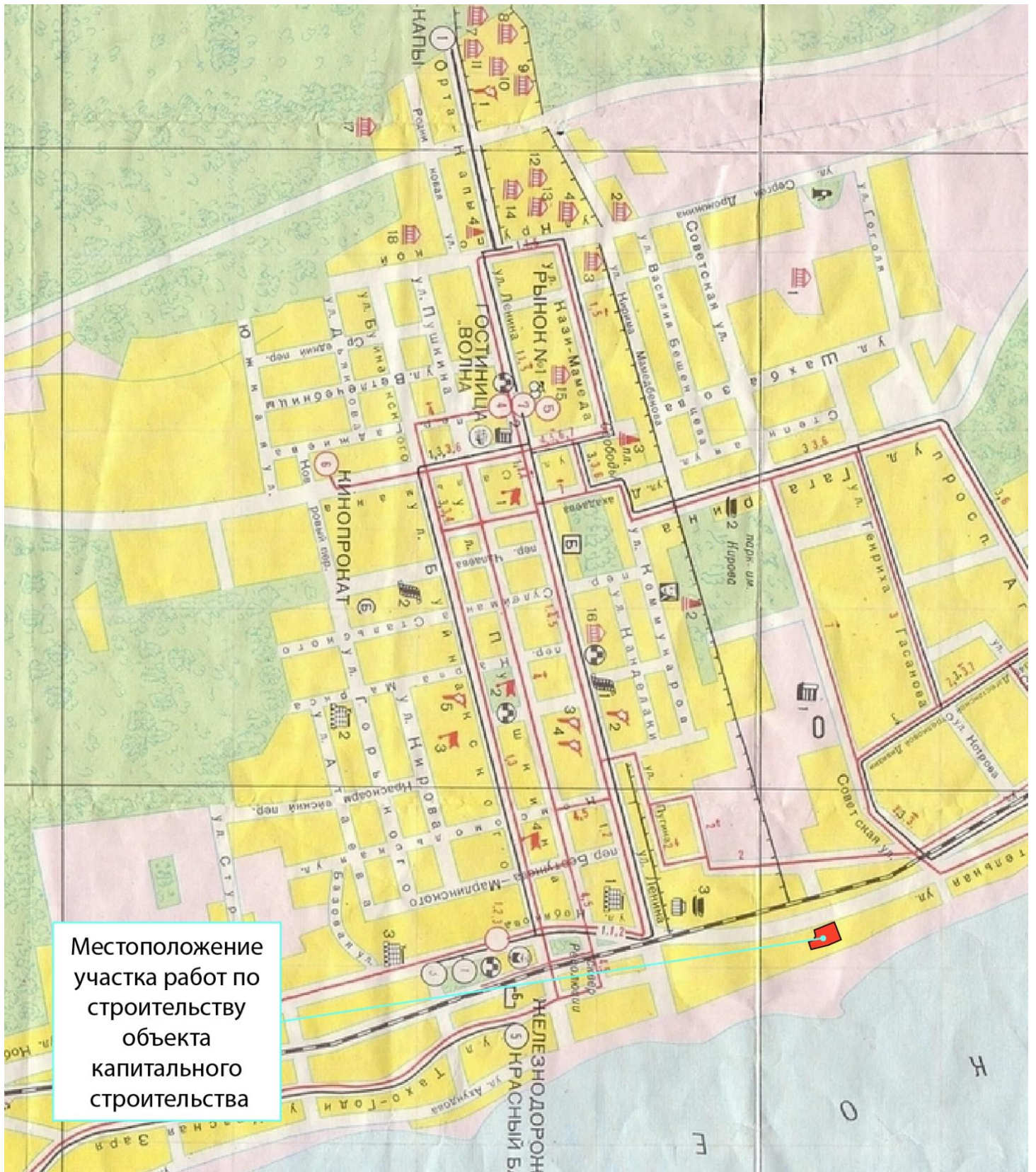


Местополюжение участка работ по строительству объекта капитального строительства

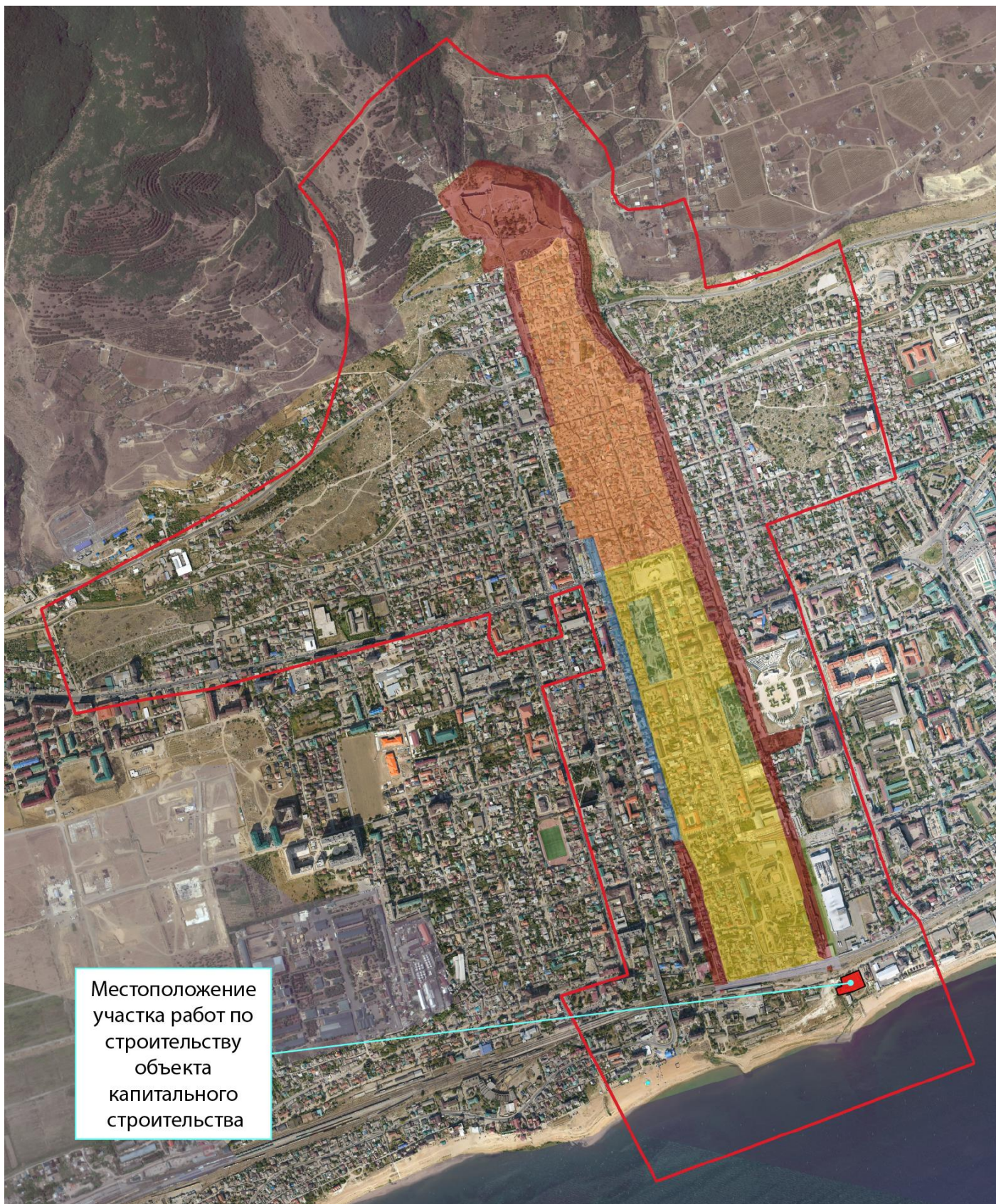
Карта 5. Расположение участка на карте «Атлас крепостей Российской империи». 1830е (РГВИА, ф. 15261, оп. 1, д.1349)



Карта 6. Расположение участка на карте «План Дербента». 1858-1863гг.
(РГАВМФ, ф. 31, оп. 23, д. 3120, л. 1-01)



Карта 7. Расположение участка на карте Дербента 1989г..



Карта 9. Расположение участка застройки по отношению к ОКН федерального значения «Достопримечательное место «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента» и буферной зоне номинации «Цитадель, Старый город и крепостные сооружения Дербента», включенного ЮНЕСКО в список Всемирного наследия

Вид с маяка на казармы. Конец XIX-начало XX века

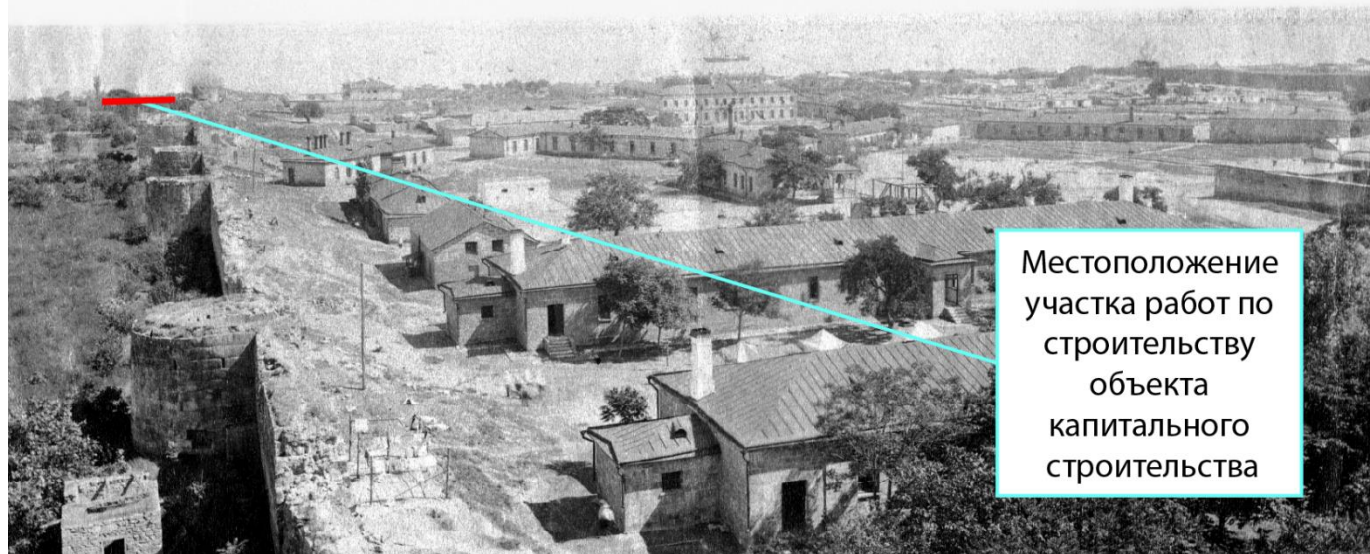


Фото 1. Местоположение рассматриваемого участка строительства на архивном фото 1960г.

Исходя из картографического материала видно, что рассматриваемая территория, располагающаяся в приморской части Дербента, из-за колебания уровня Каспийского моря в разные исторические периоды частично была скрыта под водой, частично занимала побережье.

В непосредственной близости от рассматриваемой территории проходила северная городская (крепостная) стена. Насыпь и выступ крепостной стены в море формировал межстенное пространство, в котором располагалась небольшая гавань, пригодная лишь для небольших судов.

Из-за своего расположения – вплотную к берегу моря, на рассматриваемой территории в исторической ретроспективе отсутствовала застройка, вплоть до очередного падения уровня Каспийского моря и застройки ее промышленными объектами в советский период.

Об искусственном моле и гавани в Дербенте сообщают и ряд средневековых арабских авторов. Так, ал-Истархи (X в.) писал: «...Город Баб ал-Аббаб (арабское название Дербента) лежит у моря, а в центре его – рейд для судов. Между рейдом и морем выстроены параллельно берегу моря две стены: проход для судов тесен, а вход сделан извилистым, и в устье порта цепь, так, что не может судно ни войти, ни выйти иначе, как с разрешения». У Мас'уди (X в.) находим следующее описание: «...часть этой стены (городской), которая вдаётся

в море, называется аль-Кайд (араб. цепь), ибо она останавливает неприятельские корабли, которые старались бы пристать к этому берегу». Абу Хасан ал-Джурджани (XV в.), описывая морские стены, уточняет, что они «...тем ближе сходятся, чем дальше входят в море, так что проход между ними ничтожен». Несколько подробней описываются порт и конфигурация морских стен в «Путешествии Абу ал-Касима», побывавшего на Кавказе в X в. По его описанию стены, образующие гавань, вдавались в море не параллельно, а полукругом, оставляя в центре узкий проход, закрываемый цепью. Ал-Истахри (X в.) утверждает, что «...эти две стены из камней и свинца». У Баладзори (IX в.) читаем: «...та часть её [городской стены], которая примыкала к морю, была сделана из скалы и свинца».

Веками вода размывала камни и городские стены рушились. Ещё Хилал ас-Саби (XI в.) сообщал, что в X веке в Баб-ал-Абвабе обрушился мол, вдававшийся в море на 60 локтей и защищавший гавань от нападения хазар. Более поздние авторы сообщают о морских стенах Дербента уже в прошедшем времени. Так, например, Исмаил бен Насир (XIII в.), автор знаменитых «Географических таблиц», писал: «...Волны моря несколько раз разрушали стены города». Видимо, после одного из разрушений в X–XI вв. мол так и не был восстановлен.

Что касается примыкающей к рассматриваемому участку с запада городской территории, расположенной между крепостными стенами, то из библиографических источников известно следующее:

Общее направление застройки древнего Дербента было от цитадели Нарын-кала, которая являлась административным центром города и резиденцией его правителя, к морю. Со второй половины VIII века начал обживаться приморский район межстенного пространства города, что было связано с превращением Дербента в крупнейший центр морской торговли и самый значительный порт на Каспийском море.

С этого времени развитие застройки города происходило в двух направлениях: от цитадели вниз, к морю, и от порта вверх, к цитадели. Новая, нижняя часть города стала называться Дубара-шахар (Второй город) или просто Дубара. Это был главный торговый центр города. По словам посла французского короля Людовика IX (1214-1270 гг.) к монгольскому хану Мунке Гильома Рубрука, побывавшего в Дербенте в 1253 году, «...внизу этого города (имеется в виду приморская часть)...земля считалась настоящим раем». К X веку, в связи с развитием торговли, что привело к увеличению морских перевозок и появлению судов повышенного водоизмещения с глубокой посадкой, мелководная дербентская гавань теряет своё значение главного порта на Каспии. Развитие Дубара затормаживается, а монгольское нашествие в 1239 году полностью разрушило эту часть города. Жизнь здесь надолго замирает. И уже европейские путешественники, посетившие Дербент в послемонгольский период, видят

вместо богатого и расцветающего торгового центра полное запустение. Так, венецианский посол Амвросио Контарини, посетивший город в 1475 году, писал: «...под горой, по направлению к замку (цитадели Нарын-кала), город заселён на одну шестую часть [своей площади], а в сторону моря он весь разрушен». По свидетельству Адама Олеария (1637 год) «...нижняя часть (города), в длину 2000 простых шагов, совершенно лишена домов и имеет лишь немного садов и пашен...Она была заселена греками, вследствие чего и по сию пору именуется Шахар-юнан - городом греков».

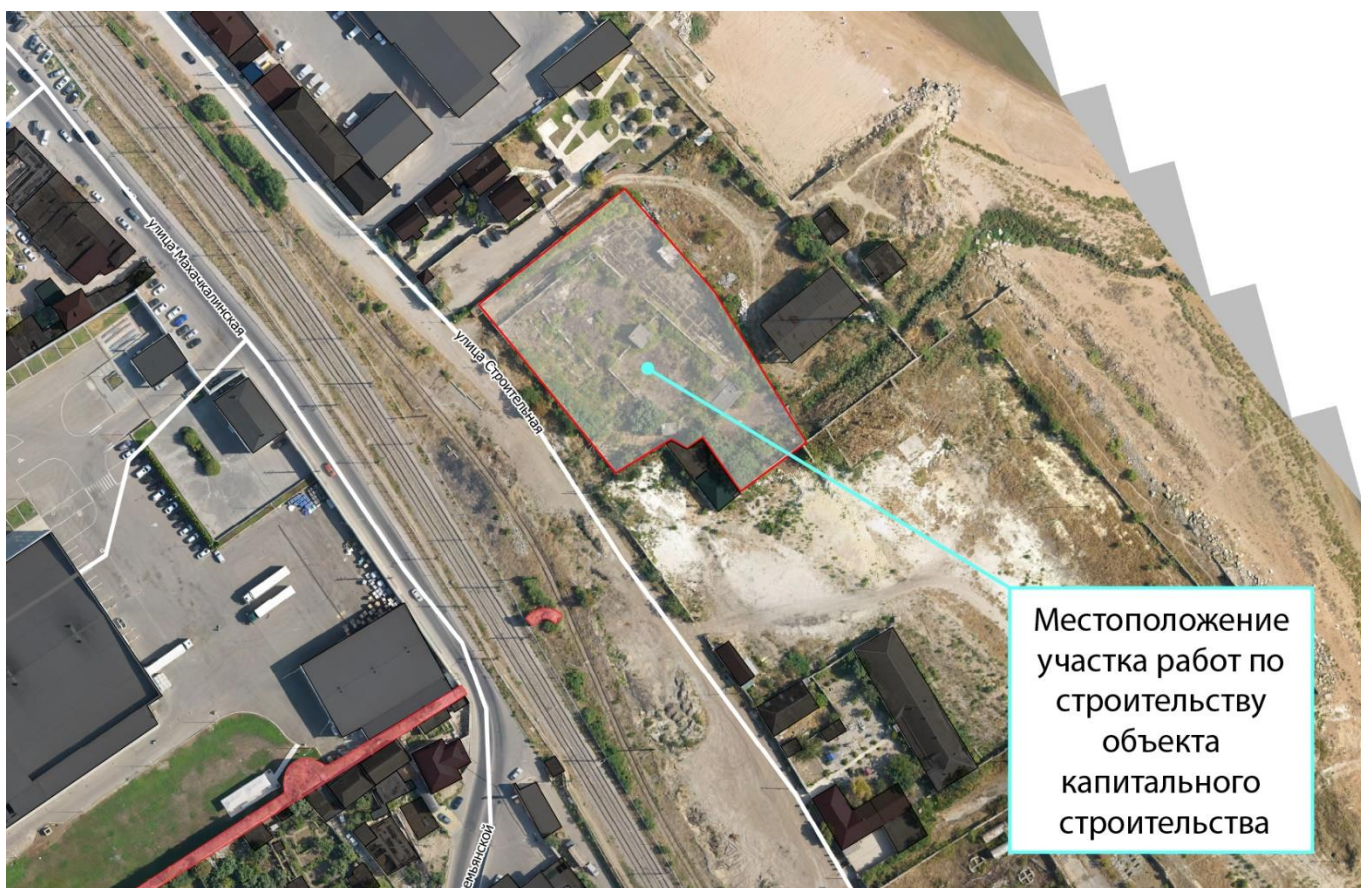
Одним из результатов персидского похода Петра I стало строительство в прибрежной части Дербента в 1723 г. земляной крепости, которая служила для защиты с моря и хранения привозимых морем в город припасов, а также работы по восстановлению каменного мола.

В 1740-х годах завладевший городом Надир-шах (1688-1747 гг.) предпринял попытку продолжить начатые Петром I работы по восстановлению дербентского порта и приморской части города. Надир-шах построил здесь дворец и устроил несколько улиц, стремясь в районе порта развить торговлю. Однако заселить нижнюю часть города Надир шаху не удалось. В 1806 году А.А.Кремской писал, что «...часть крепости (т.е. города), прилегающая к морскому берегу, называется Дубара...не имеет в себе ни одного строения, а совершенно находится впусе». И даже в 1823 году, по сведениям С. Броневского «...нижняя, самая к морю часть города, называемая Дубара, есть пустое место без жилья». На её территории, в середине XVIII века, горожане продолжали пасти скот. Новое заселение Дубара началось в конце XVIII века, когда Ших-Али-хан переселил в город евреев из разгромленного Сурхай-ханом Казикумухским принадлежащего Дербентскому ханству селения Абасова. Интенсивно Дубара стала застраиваться начиная с первой половины XIX века, в связи с осуществлением первого генерального плана развития города. И уже известный востоковед И.Н.Березин во время своего путешествия по Кавказу (1842 г.) находит Дубару заселённым «...некоторым количеством армян и евреев».

В начале XX века на побережье активно создаются рыбные промыслы. В Дербенте рыбные промыслы, объединённые в общество «Рыбак» были подчинены Управлению государственными имуществами Бакинской губернии. Город же получал доход от рыболовства в основном за счёт сдачи в аренду рыболовных участков, расположенных на его территории. Ввод в эксплуатацию железной дороги способствовал быстрому развитию этой отрасли.

В 1915 году на землях города действовали девятнадцать рыбных промыслов, в том числе промысла акционерных обществ «Рыбак» и «Рыбное товарищество», которые дали в городскую казну 254,7 тыс. рублей, при общих доходах города в 361,1 тыс. рублей.

На рассматриваемом земельном участке в советский период располагалась нефтебаза, что отражено на топографической карте 1983 г.



Ситуационный план участка строительства с промышленной застройкой



Рассматриваемый участок на топографической карте г. Дербент, 1983г. с показанием объектов промышленной застройки

С учетом наличия на рассматриваемом участке объектов промышленной застройки, культурный слой, в случае его обнаружения, характеризуется как нарушенный, в котором в результате современного антропологического воздействия произошло существенное вмешательство.

На ближайшей территории от планируемого строительства по объекту «Проект строительства многофункционального гостиничного комплекса с апартаментами и помещениями общественного назначения, расположенного по адресу: г. Дербент, ул. Строительная» в 2019-2024 гг. были проведены следующие археологические полевые работы:

археологические полевые исследования в зоне производства земляных работ по реализации проекта реконструкции бытовой канализации и строительства инженерной коммуникации по ул. Строительная;

археологические полевые исследования в зоне производства земляных работ по реконструкции улиц Таги-Заде и ул. Пугина (траншеи для укладки сетей инженерной коммуникации);

археологическая разведка под опоры планируемой канатной дороги вдоль ул.Пушкина;

археологические полевые исследования в зоне производства земляных работ по реконструкции инженерных сетей по ул. Кобякова;

археологические наблюдения при проведении работ по строительству Центр национальной кухни по адресу: г.Дербент, ул. Кобякова, д.1;

и других объектов.

По результатам проведенных археологических исследований, было определено, что на указанных местах выполнения археологических полевых работ неповрежденный культурный слой не обнаружен, а исследованный слой представляет собой грунт характеризующийся высокой степенью антропогенного вмешательства, множественными современными включениями, неоднократным перемещением современными работами. Установленная глубина залегания материкового слоя в пределах 1,5 м.

Исключение составляют археологические полевые работы, проведенные по ул. Строительной в местах пересечения строящейся самотечной канализации с руинированными основаниями Северной крепостной стены. В этих местах на площади до 100 кв.м. были обнаружены фундаменты, а также руинированные части основания Северной крепостной стены, проходившей через рассматриваемую территорию до берега Каспийского моря.

Кроме того, были обнаружены хорошо сохранившиеся разрезы глинобитной сырцовый крепостной стены, предшествовавшей строительству каменного Дербентского оборонительного комплекса.

Рассматриваемым проектом не предполагаются земляные работы по оси прохождения руинированных остатков Северной крепостной стены.

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

От 15 мая 2023 г. акт ГИКЭ Мероприятия по обеспечению сохранности территории выявленного объекта археологического наследия «Культурный слой V – нач. XX века достопримечательного места «Цитадель и исторический горд в крепостных стенах Дербента», в реализации работ по реконструкции бытовой канализации и строительства инженерной коммуникации по ул. Строительная;

От 28 ноября 2022г. акт ГИКЭ Мероприятия по обеспечению сохранности территории выявленного объекта археологического наследия «Культурный слой V – нач. XX века достопримечательного места «Цитадель и исторический горд в крепостных стенах Дербента», в реализации реконструкции улиц Таги-
Раздел ПД «Мероприятия по обеспечению сохранности выявленного объекта археологического наследия»

Заде и ул. Пугина.

От 13 сентября 2023 г. акт ГИКЭ Мероприятия по обеспечению сохранности территории выявленного объекта археологического наследия «Культурный слой V – нач. XX века достопримечательного места «Цитадель и исторический горд в крепостных стенах Дербента», в реализации работ по реконструкции ВНС №2 на ул. Кобякова в г. Дербент: План археологических полевых работ;

От 10 июня 2024 г. акт ГИКЭ Мероприятия по обеспечению сохранности территории выявленного объекта археологического наследия «Культурный слой V – нач. XX века достопримечательного места «Цитадель и исторический горд в крепостных стенах Дербента», в реализации работ по строительству центра национальной кухни по ул. Кобякова 1 «в» в г. Дербенте)

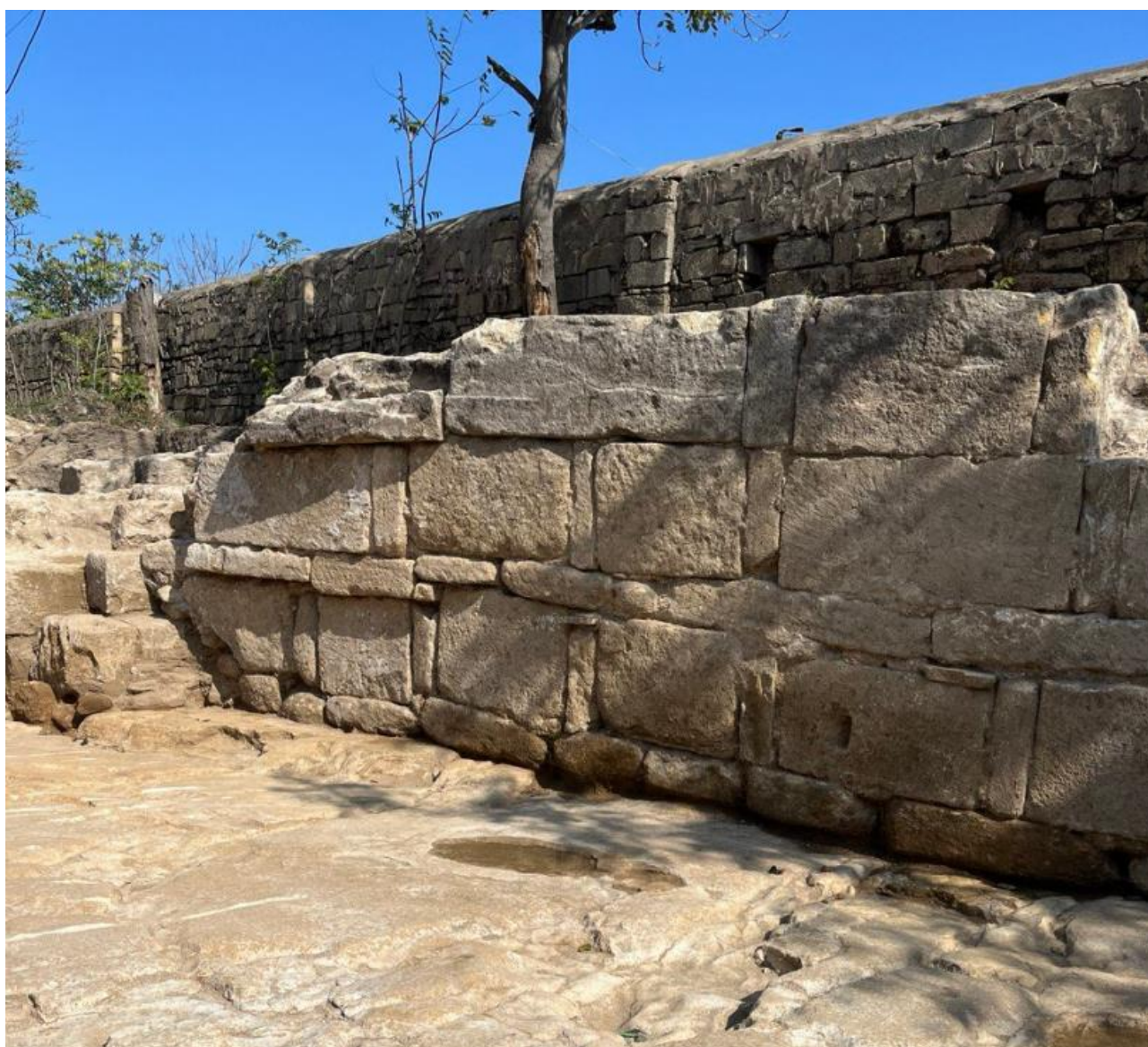


Фото 1. Рунированные основания Северной городской (крепостной) стены, связанные с прилегающими помещениями, возведенной на скальном массиве, обнаруженные при проведении археологических полевых работ в сентябре-октябре 2023 г.



Фото 2. Разрез сырцової крепостної стіни (слева) и каменної Северної крепостної стіни (хорошо видна внутрішня забутовка на известковом розчині) (справа) , обнаруженні при проведенні археологічних польових робіт в вересні 2023 г.



Фото 3. Общий вид археологического раскопа при проведении работ по реконструкции бытовой канализации и строительства инженерной коммуникации по ул. Строительная

В соответствии с прилагаемой ниже схемой, комплекс объектов капитальной застройки, планируемых к реализации рассматриваемым Проектом не пересекает, а отстоит от оси прохождения Северной крепостной стены, располагаясь севернее. По оси прохождения руинированных оснований Северной городской (крепостной) стены рассматриваемым Проектом земляные работы не предусмотрены.



Схема расположения планируемых к застройке рассматриваемым Проектом объектов относительно местоположения оснований Южной городской (крепостной) стены

Также из исторических источников и материалов археологических исследований известно, что сырцовая оборонительная стена, возведенная империей Сасанидов в сер. Vв. предшествовала каменному оборонительному комплексу. Причем каменная стена была позже выстроена вдоль сырцовой, примыкая к ней с севера. Таким образом при производстве предусмотренных проектом земляных работ, с учетом расположения оси каменной крепостной Северной стены отсутствует вероятность обнаружения остатков сырцовой крепостной стены.

Исходя из материалов проектной документации Проекта, отчета об инженерно-геодезических изысканиях, проведенных на рассматриваемом земельном участке, в 2025 г. было осуществлено бурение скважин и отбор проб грунта на рассматриваемом участке.

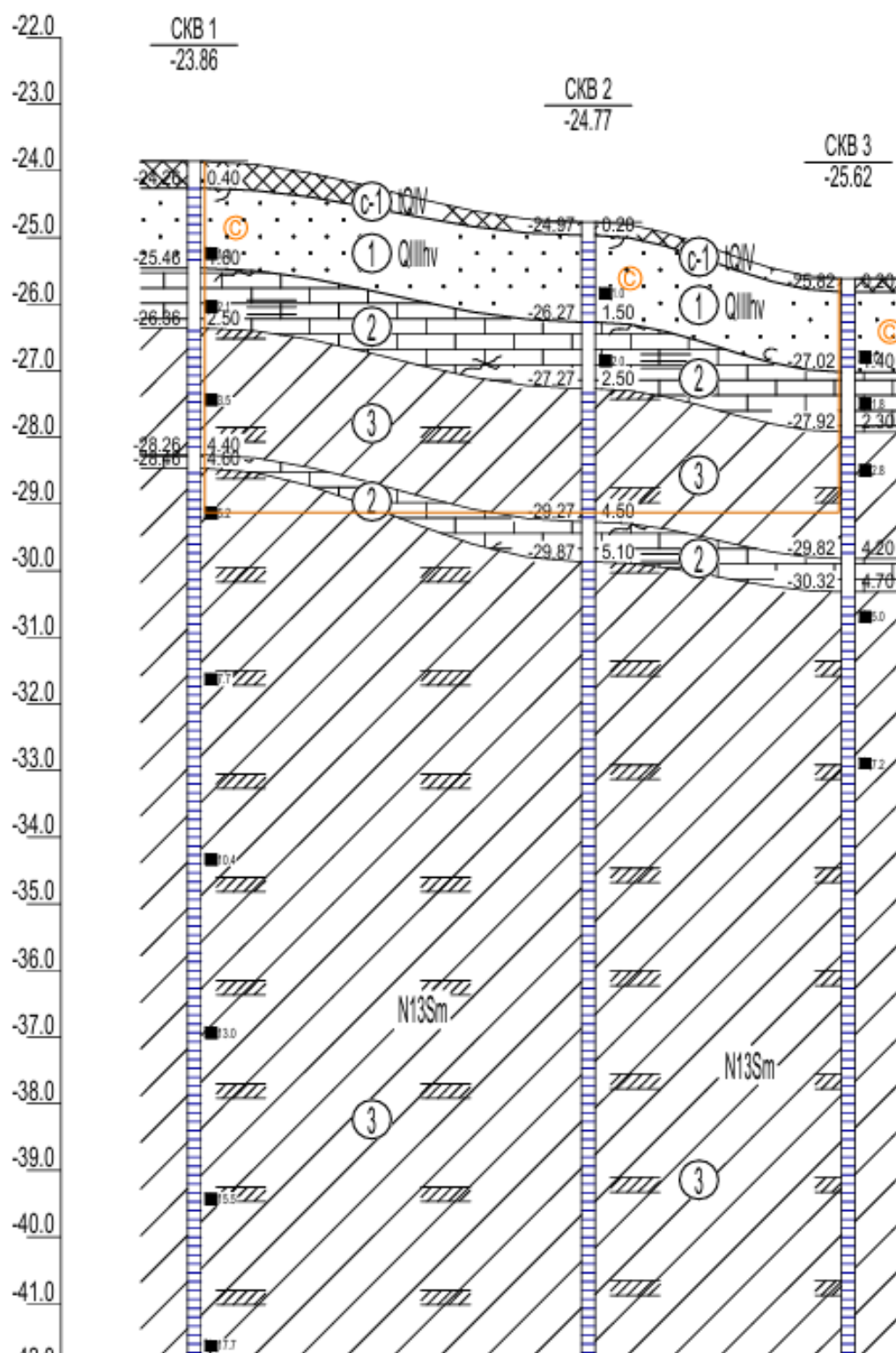


Фото 1,2. Рекогносцировочное обследование участка. Взятие грунтовых проб на исследуемом участке методом вращательно-механического бурения

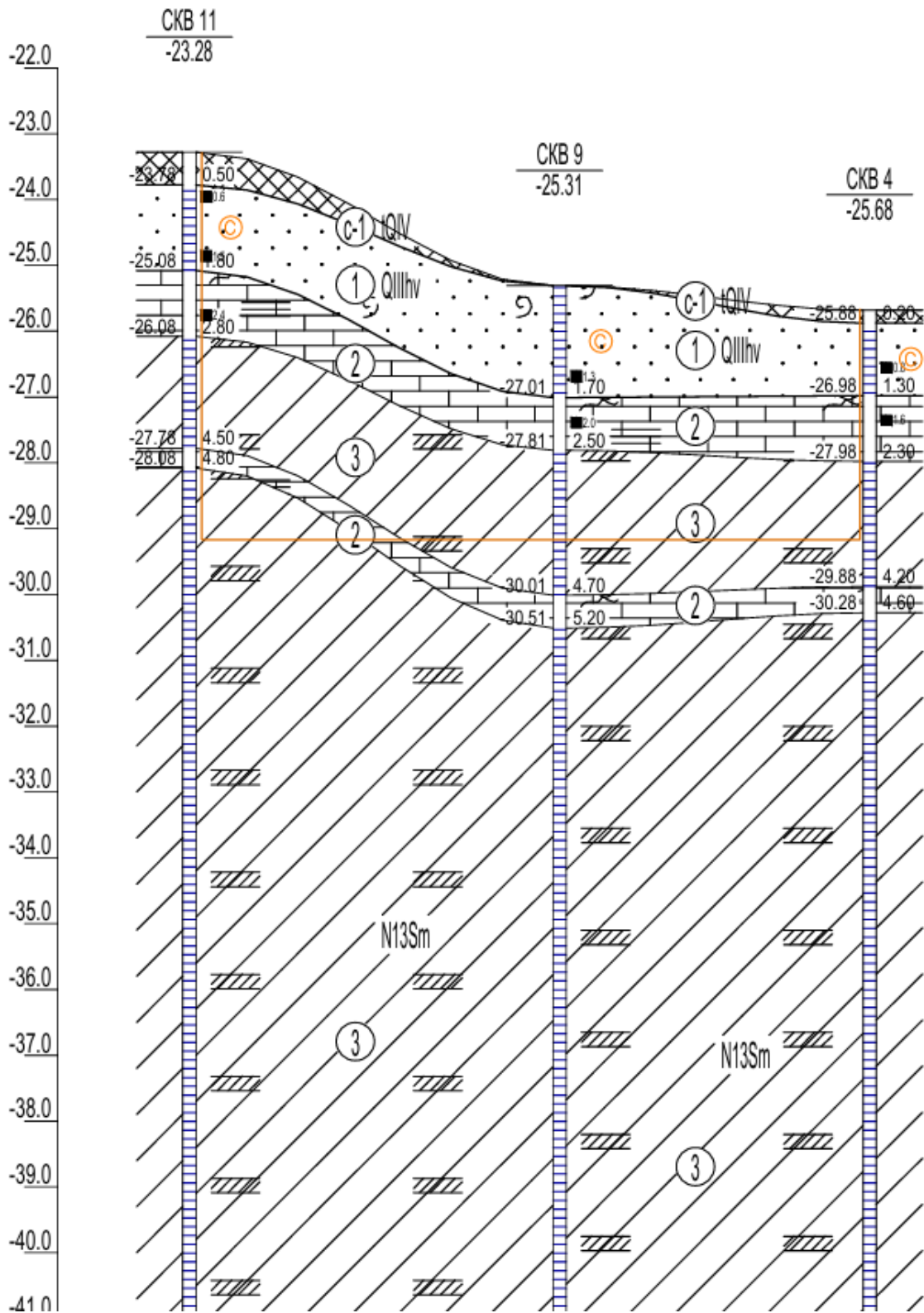


Схема расположения пробуренных скважин в пятне застройки Проекта
Итого пробурено 11 скважин глубиной до 23,00 м (выработки 1-11)

На основе исследованных образцов составлен технический отчет и представлена следующая картина грунтов:



Илл. 1. Инженерно-геологический разрез I-I



Илл.3. Инженерно-геологический разрез II-II

Описание выработки скв. N 1

Объект: Многофункциональный гостиничный комплекс

Местоположение: см. схему

Геоморфологическая приуроченность:

Способ бурения: вращательное

Абс.отм. -23.86 м

Глубина 23.00 м

Ø 127 мм Дата бурения: 15.09.2025 г

СТРАТИГР. ИНДЕКС	N ИГЭ	АБС. ОТМ	ГЛУБ. ЗАП.	МОЩНОСТЬ	О П И С А Н И Е Г Р У Н Т О В	Глубина подз. вод (м) появ. уст.
tQIV	с-1	-24.26	0.40	0.40	Техногенный (насыпной) грунт-бетон, суглинок песчанистый	Воды нет
QIIIhv	1	-25.46	1.60	1.20	Песок средней крупности светло-коричневый, малой степени водонасыщения, с вкл. ракушек до 40%, средней плотности	
	2	-26.36	2.50	0.90	Известняк светло-серый, слабоветревший, трещиноватый, с прослоями глины твердой, средней прочности	
	3	-28.26	4.40	1.90	Суглинок светло-серый, твердый, с прослоями суглинка полутв.	
	2	-28.46	4.60	0.20	Известняк светло-серый, слабоветревший, трещиноватый, с прослоями глины твердой, средней прочности	

Илл.4. Геолого-литологическая колонка 1

Описание выработки скв. N 2

Объект: Многофункциональный гостиничный комплекс

Местоположение: см. схему

Геоморфологическая приуроченность:

Способ бурения: вращательное

Абс.отм. -24.77 м

Глубина 23.00 м

Ø 127 мм Дата бурения: 15.09.2025 г

СТРАТИГР. ИНДЕКС	N ИГЭ	АБС. ОТМ	ГЛУБ. ЗАЛ.	МОЩНОСТЬ	О П И С А Н И Е Г Р У Н Т О В	Глубина подз. вод (м) появ. уст.
QIV	c-1	-24.97	0.20	0.20	Техногенный (насыпной) грунт-бетон, суглинок песчанистый	Воды нет
QIIIhv	1	-26.27	1.50	1.30	Песок средней крупности светло-коричневый, малой степени водонасыщения, с вкл. ракушек до 40% средней плотности	
	2	-27.27	2.50	1.00	Известняк светло-серый, слабыветревший, трещиноватый, с прослоями глины твердой, средней прочности	
QIIIhv	3	-29.27	4.50	2.00	Суглинок светло-серый, твердый, с прослоями суглинка полутв.	
	2	-29.87	5.10	0.60	Известняк светло-серый, слабыветревший, трещиноватый, с прослоями глины твердой, средней прочности	

Илл.5. Геолого-литологическая колонка 2

Описание выработки скв. N 3

Объект: Многофункциональный гостиничный комплекс

Местоположение: см. схему

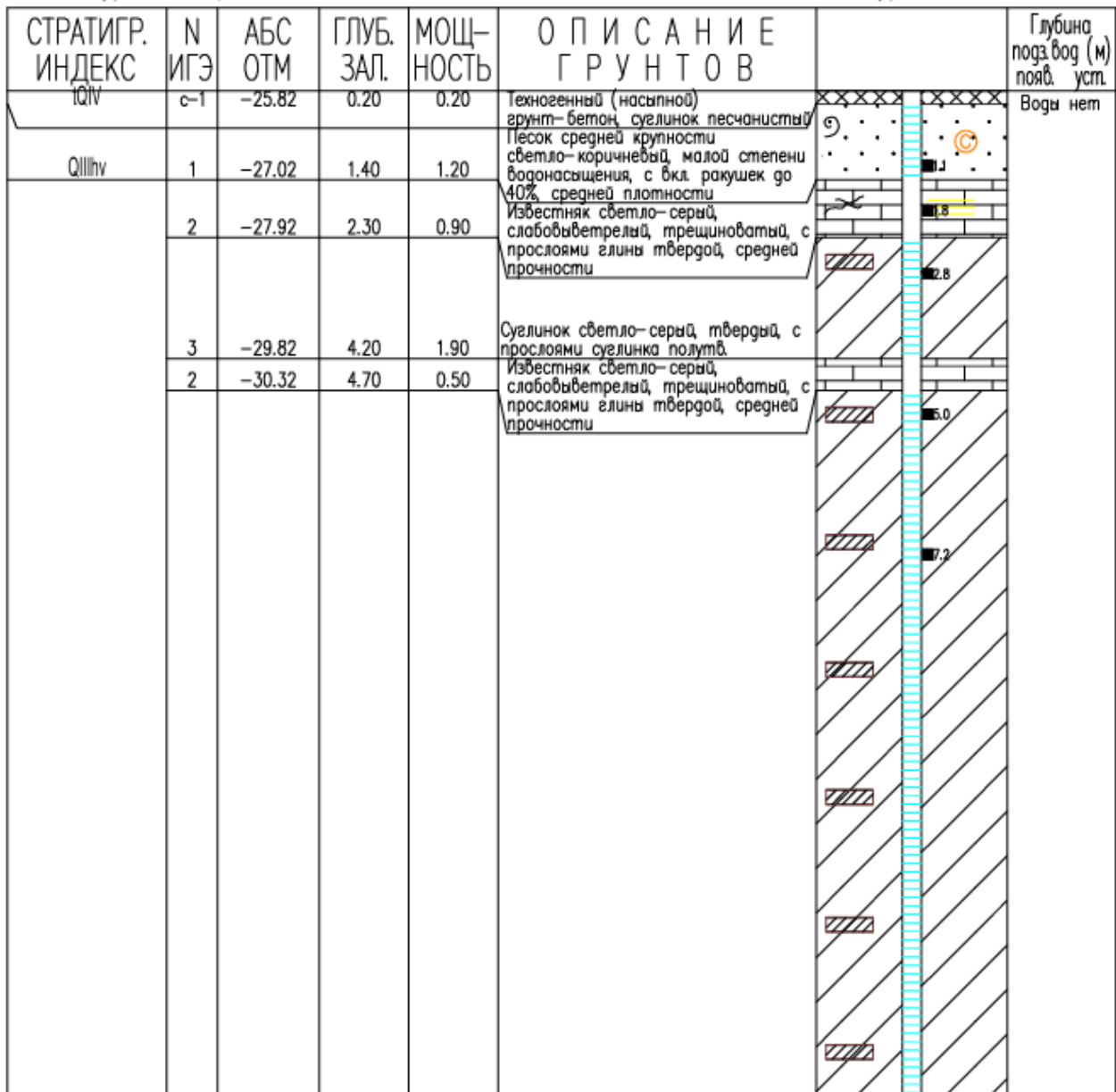
Геоморфологическая приуроченность:

Способ бурения: вращательное

Абс.отм. -25.62 м

Глубина 23.00 м

Ø 127 мм Дата бурения: 15.09.2025 г



Илл.6. Геолого-литологическая колонка 3

Описание выработки скв. N 4

Объект: Многофункциональный гостиничный комплекс

Местоположение: см. схему

Геоморфологическая приуроченность:

Способ бурения: вращательное

Абс.отм. -25.68 м

Глубина 23.00 м

Ø 127 мм Дата бурения: 15.09.2025 г

СТРАТИГР. ИНДЕКС	N ИГЭ	АБС. ОТМ	ГЛУБ. ЗАЛ.	МОЩНОСТЬ	О П И С А Н И Е Г Р У Н Т О В	Глубина подз. вод (м) появ. уст.
IQIV	с-1	-25.88	0.20	0.20	Техногенный (насыпной) грунт-бетон, суглинок песчанистый	Воды нет
QIIIhv	1	-26.98	1.30	1.10	Песок средней крупности светло-коричневый, малой степени водонасыщения, с вкл. ракушек до 40%, средней плотности	
	2	-27.98	2.30	1.00	Известняк светло-серый, слабыветрелый, трещиноватый, с прослоями глины твердой, средней прочности	
	3	-29.88	4.20	1.90	Суглинок светло-серый, твердый, с прослоями суглинка полутв.	
	2	-30.28	4.60	0.40	Известняк светло-серый, слабыветрелый, трещиноватый, с прослоями глины твердой, средней прочности	

Илл.7. Геолого-литологическая колонка 4

На основании выполненных полевых работ в разрезе площадки, до глубины 23,0 м, вскрываются следующие грунты - сверху вниз (в порядке наложения):

Слой-1 (tQIV) от **0,0 до 0,6 метров**. Техногенный (насыпной) грунт, бетон, суглинок песчаный.

ИГЭ-1 (QШhv) от **0,4 до 1,50 метров**. Песок среднезернистый светло-коричневого цвета, с включениями ракушек до 40%, средней плотности, малой степени водонасыщения.

ИГЭ-2 (N1 3Sm) от **1,50 до 2,50 метров**. Известняк светло-серого цвета, среднепористый, слабовыветрелый, трещиноватый, средней прочности, с прослоями глины твердой.

ИГЭ-3 от **2,50** – Суглинок светло-серого цвета, твердый, с прослоями полутвердых суглинков.

К специфическим грунтам на участке изысканий относятся:

В соответствии с СП 11-105-97 (часть III) в пределах участка работ к грунтам, обладающим специфическими свойствами, относятся техногенные грунты. Насыпные грунты распространены преимущественно в теле проектируемого строительства, залегают с поверхности и представлены суглинком со строительным мусором. Вскрытая мощность насыпных грунтов около 0,5м. Согласно СП 11-105-97 (часть III, глава 9) по способу укладки насыпные грунты относятся к отсыпанным сухим способом; по составу – к природным образованиям, перемещенным с мест их естественного залегания, сформированным в результате организованной отсыпки (планово возведенная насыпь), по степени уплотнения – к уплотненным.

Грунтами основания будут служить скальные грунты ИГЭ-2, залегающие на глубине от 1,5м.

Специфической особенностью грунтов рассматриваемого участка является высокий уровень расположения слоя ракушечника, перемежающегося прослойками и линзами песка и накрытого слоем техногенного грунта небольшой мощности. Исходя из данных геолого-литологических разрезов видно, что в среднем глубина заложения скального ракушечного основания располагается на уровне 1,00 – 1,50 м от дневной поверхности земли.

При реализации земляных работ по проекту присутствует вероятность обнаружения непо потревоженного культурного слоя. Причем, с учетом картины грунтов, в качестве материкового слоя следует принять скальное известняковое основание, располагающееся на глубине от 1,00 – 1,500м. Таким образом непо потревоженный культурный слой может быть обнаружен в толще песчанного грунта (геологический слой ИГЭ-1) между техногенным верхним слоем и скальным основанием мощностью около 1,00м.

Настоящим разделом предлагается проведение археологических мероприятий на всем участке проведения земляных работ.

По результатам наложения плана земляных работ по застройке территории комплекса апарт-отелей были определены объемы выполнения спасательных археологических полевых работ 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».



Илл. 8. Наложение пятна застройки Проекта на существующую застройку в границах участка

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.

Поскольку на рассматриваемом участке располагались элементы промышленной застройки 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 территории, на которой отсутствовали объекты капитального строительства сохраняется вероятность обнаружения непотревоженного культурного слоя.

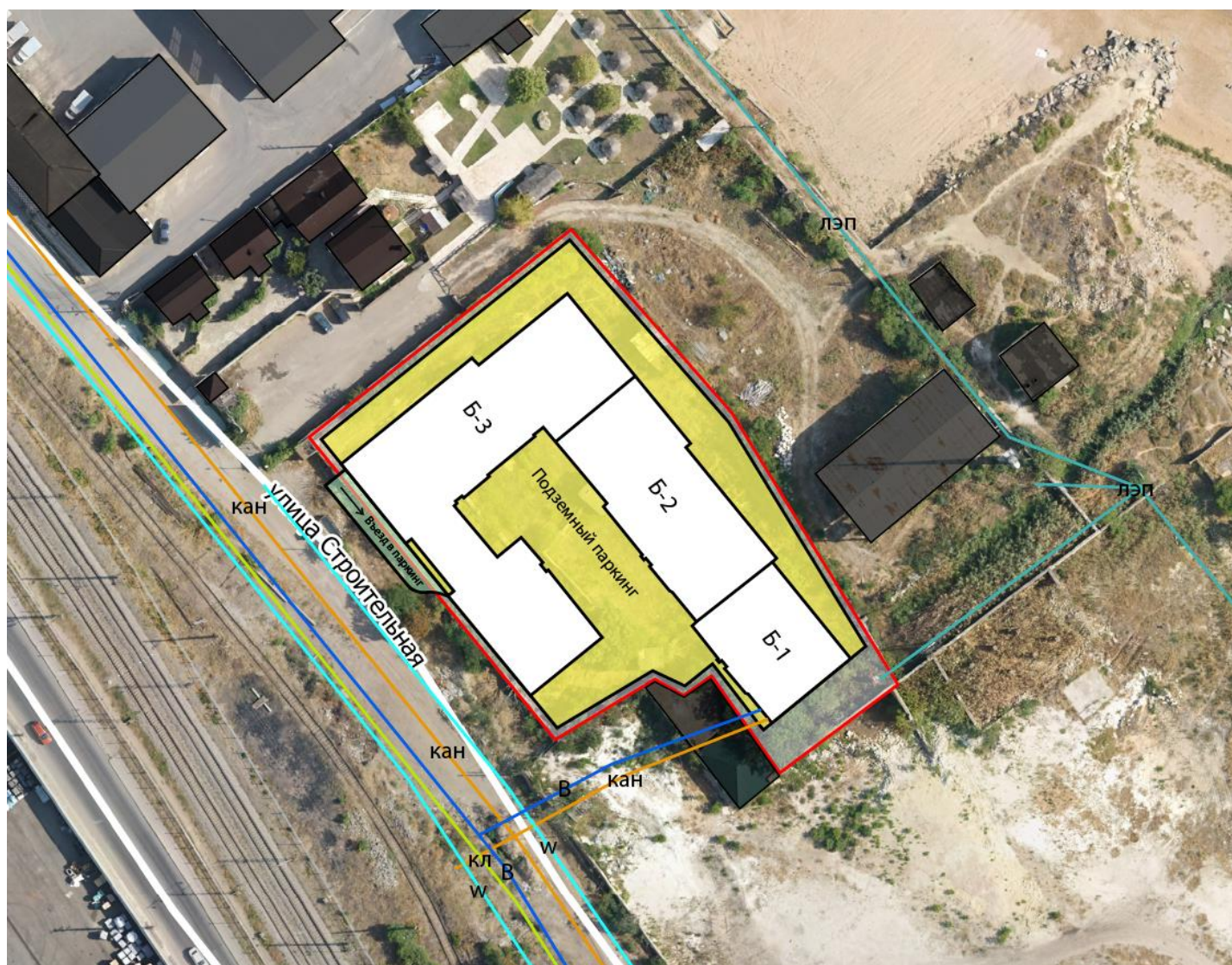
На рассматриваемом участке отсутствуют крупные объекты капитального строительства, имеющиеся остатки промышленной застройки представляют собой небольшие строения, заборы, остатки поверхностных резервуаров и трубопроводов нефтебазы. Оптимальным видом археологических полевых работ на рассматриваемом участке являются археологические раскопки.

В соответствии с п.4.1. «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 раскопки проводятся в целях изучения и сохранения объектов археологического наследия.

Археологические раскопки также являются видом спасательных археологических полевых работ, проводимых в целях обеспечения сохранения объекта археологического наследия в случае невозможности обеспечить его физическую сохранность в рамках выполнения 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» работ по использованию лесов и иных работ.

Таким образом, планом спасательных археологических работ предлагается – проведение археологических исследований в виде археологических раскопок на площади котлована пятна застройки 4450 кв.м. по потревоженному грунту в соответствии с методологией проведения археологических раскопок, после снятия механизированным способом техногенного грунта современных наслоений, в соответствии с данными инженерно-геодезических исследований,

глубиной до 0,5м - перейти в режим археологических раскопок.



Илл. 9. Наложение проектируемых объектов строительства рассматриваемого Проекта, с учетом строительства инженерных сетей

Планом предоставления технических условий подключения к инженерным сетям предусматривается технологическое присоединение к существующим линиям КНС, ВЛ в границах рассматриваемого участка. Строительство новых сетей в границах участка проектирования не предусмотрено.

Конфигурацию и площадь археологического раскопа следует принимать в соответствии с проектируемой конфигурацией подземного паркинга планируемого комплекса апартаментов.

Раскоп должен быть разделен на археологические квадраты, размером 2×2 м. Сетка квадратов раскопа должна коррелироваться с единой сеткой квадратов объекта археологического наследия.

Вскрытие техногенных грунтов и балластных слоев допускается при помощи землеройных машин и механизмов при наблюдении специалиста-археолога в соответствии с данными инженерно-геологического отчета на глубину до 0,5м.

Археологические раскопки объектов археологического наследия ведутся по слоям или пластам в зависимости от степени изученности и характера культурного слоя конкретного объекта археологического наследия. Толщина выбираемых пластов определяется держателем открытого листа с учетом вида объекта археологического наследия, степени сохранности культурного слоя и насыщенности его археологическими предметами, но не должна превышать 20 см.

Культурный слой в границах раскопа должен быть разобран полностью, если этому не препятствуют обнаруженные археологические объекты, определенные держателем открытого листа как подлежащие консервации и сохранению.

В процессе раскопок производится изучение культурного слоя с оставлением бровок (стратиграфических профилей) для получения вертикальных разрезов раскопа, включая выявление археологического материала в культурном слое и фотофиксацию процесса работ, отдельных находок и скоплений материала.

В ходе археологических раскопок необходимо ведение полевого дневника, проведение графической и фотографической фиксации.

Держатель открытого листа должен обеспечить правильную упаковку, транспортировку и хранение указанных археологических предметов до их передачи в государственный музей.

По окончании археологических полевых работ раскоп должен быть рекультивирован.

Общая площадь археологических раскопок с учетом необходимого отступа от проектных отметок 0,5м для осуществления земляных работ по обустройству котлована в предусмотренных для этого проектом организации строительства местах составляет 4450 кв.м.

Общий объем работ в рамках обеспечения мер сохранности выявленного объекта археологического наследия:

- археологические исследования в форме археологических раскопов – площадь 4 450 кв.м.

5. Выводы

По результатам проведенных исследований планируемых работ по строительству жилого комплекса по проекту «Проект строительства многофункционального гостиничного комплекса с апартаментами и помещениями общественного назначения, расположенного по адресу: г. Дербент, ул. Строительная», сделаны следующие выводы:

1. Предполагаемые работы по проекту «Проект строительства многофункционального гостиничного комплекса с апартаментами и помещениями общественного назначения, расположенного по адресу: г. Дербент, ул. Строительная» не противоречат требованиям ст. 5.1, ст. 36, ст.47.3 ФЗ-73.

2. Предполагаемые работы по проекту «Проект строительства многофункционального гостиничного комплекса с апартаментами и помещениями общественного назначения, расположенного по адресу: г. Дербент, ул. Строительная» не противоречат требованиям Правил землепользования и застройки г. Дербент.

3. В связи с возможностью обнаружения в границах производства земляных работ непотревоженного культурного слоя настоящим разделом предлагается меры по обеспечению сохранности в виде проведения археологических раскопок на всем участке проведения земляных работ.

4. 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.

5. 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 многофункционального гостиничного комплекса с апартаментами и помещениями общественного назначения, расположенного по адресу: г. Дербент, ул. Строительная» 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 раскопок.

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

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» (археологические раскопки) 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

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. Археологические работы должны 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 археологических работ слоёв, датируемых 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 0,5м 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 археологических раскопок

Согласно «Положению 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), археологические раскопки определяются как 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 раскопки должны проводиться в соответствии с требованиями «Положения о порядке проведения археологических полевых работ и составления научной отчетной документации». Порядок проведения археологического наблюдения должен соответствовать следующим пунктам «Положения...»:

4.1. Археологические раскопки проводятся в целях изучения и сохранения объектов археологического наследия. Приоритетному исследованию путем археологических раскопок подлежат объекты археологического наследия, находящиеся под угрозой разрушения вследствие негативного воздействия природных и (или) антропогенных факторов, в том числе связанных с хозяйственной деятельностью. Археологические раскопки объектов археологического наследия вне указанных выше обстоятельств рекомендуется проводить в рамках научных исследований, направленных на решение фундаментальных научных проблем. Археологические раскопки базируются на комплексном подходе к изучению объектов археологического наследия, с привлечением специалистов естественнонаучного профиля (антропологов, геофизиков, почвоведов, геологов, геоморфологов, палеоботаников, палеозоологов и иных специалистов). В процессе археологических раскопок целесообразно производить максимально полный отбор палеоэкологических материалов и иных образцов для их дальнейшего изучения в лабораторных условиях. Археологические раскопки также являются видом спасательных археологических полевых работ, проводимых в целях обеспечения сохранения объекта археологического наследия в случае невозможности обеспечить его физическую сохранность в рамках выполнения 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» работ по использованию лесов и иных работ.

4.2. Полевому этапу работ предшествует ознакомление с архивными

материалами, публикациями, картографическими материалами (в том числе историческими картами и планами), аэрофотоснимками и космоснимками, музейными коллекциями, связанными с объектом археологического наследия, учетной документацией на объект археологического наследия (в случае наличия). Для проведения археологических раскопок необходимы: – ситуационный план, показывающий расположение объекта археологического наследия относительно водотоков и ближайших населенных пунктов; – топографический план объекта археологического наследия и (или) его участка в масштабе 1:500–1:2000, отражающий его современное состояние.

4.3. Выбор места для закладки раскопов на территории объекта археологического наследия в рамках научных исследований определяется спецификой данного объекта археологического наследия, степенью его сохранности и изученности, задачами конкретного научного исследования. Приоритетными для изучения путем археологических раскопок являются участки, находящиеся под угрозой разрушения вследствие негативного воздействия природных и (или) антропогенных факторов.

4.5. На объектах археологического наследия, не находящихся под угрозой разрушения, следует закладывать минимальное число раскопов. Увеличение исследуемой площади рекомендуется вести путем расширения уже существующих раскопов. Данные объекты археологического наследия не рекомендуется раскапывать полностью, но сохранять отдельные их участки для будущих исследований, базирующихся на усовершенствованных методах и инструментарии археологических полевых работ.

4.6. Выбор места для закладки раскопов в рамках спасательных археологических полевых работ в виде археологических раскопок определяется задачами обеспечения сохранности объекта археологического наследия. Площадь и конфигурация раскопов при проведении спасательных археологических полевых работ определяются разделами документации об обеспечении сохранности объекта археологического наследия / о проведении спасательных археологических полевых работ в проектах проведения хозяйственных работ либо планом проведения спасательных археологических полевых работ, которые предусмотрены п. 2, п. 3 ст. 36 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». В случае, если в границах раскопа расчищена только часть археологического объекта, следует расширить площадь раскопа на величину, позволяющую осуществить полное исследование данного объекта.

4.7. Раскопы на территории объекта археологического наследия, за исключением курганов / курганных могильников, следует разбивать в рамках сетки квадратов, сформированной для всей территории объекта археологического наследия (далее – единая сетка квадратов). Раскоп должен быть разделен на

квадраты, размеры которых в зависимости от вида и хронологии объекта археологического наследия составляют 1×1, 2×2 и 5×5 м. Сетка квадратов раскопа должна коррелироваться с единой сеткой квадратов объекта археологического наследия. С целью корреляции нивелировочных отметок в границах отдельного раскопа и всех раскопов, заложенных на территории объекта археологического наследия, уславливается единый базовый репер (нулевая отметка). Место расположения данного репера фиксируется на топографическом плане объекта археологического наследия, указанном в п. 4.2 настоящего Положения. Необходимы определение географических координат данного репера и его корреляция с Балтийской системой высот. В случае необходимости, обусловленной особенностям рельефа территории объекта археологического наследия, для раскопов могут устанавливаться вспомогательные реперы, сопряженные с единым базовым репером, которые также фиксируются на указанном выше топографическом плане объекта археологического наследия.

4.8. В рамках единой сетки квадратов с использованием измерительных приборов определяются нивелировочные отметки дневной поверхности раскопа, поверхностей горизонтальных зачисток после выборки слоя или пласта, в том числе материковой поверхности, выявленных археологических объектов и их частей, индивидуальных археологических предметов. Определение отметок ведется от единого базового репера и (или) вспомогательных реперов.

4.9. Разборка культурного слоя поселенческих объектов археологического наследия, валов, грунтовых могильников, курганных насыпей (с учетом их местоположения и размеров согласно п. 4.18 настоящего Положения) производится с использованием ручного инструмента. Использование землеройных машин и механизмов допустимо при производстве вспомогательных работ (транспортировка отработанного грунта, удаление техногенных покрытий (асфальт, бетон, гравий), техногенных и стерильных грунтов и т.п.). Удаление указанных выше покрытий и грунтов подлежит фотографической фиксации с последующим включением соответствующих фотоснимков в иллюстративную часть научного отчета о выполненных археологических полевых работах.

4.10. При археологических раскопках объектов археологического наследия с культурным слоем повышенной влажности необходимо обеспечить условия для разборки и фиксации культурных напластований вплоть до археологического материка путем устройства дренажных колодцев или траншей по периметру раскопа, периодически удалять накапливающуюся в них воду. Культурный слой из дренажных колодцев и траншей рекомендуется разбирать по слоям или пластам и квадратам в соответствии с принятой методикой. В случае, если невозможно обеспечить разборку культурного слоя до археологического материка в связи с интенсивным поступлением грунтовых вод, необходимо выполнить мероприятия, обеспечивающие сохранение культурного слоя, указанные в п. 4.25 настоящего

Положения.

4.11. Разборку культурного слоя объекта археологического наследия в рамках спасательных археологических полевых работ в виде археологических раскопок следует осуществлять до археологического материка, за исключением случаев, когда это невозможно по техническим причинам (техника безопасности и (или) иные особые условия, обоснованные в документации об обеспечении сохранности объекта археологического наследия, указанной в п. 4.6 настоящего Положения), которые должны быть отражены в научном отчете о выполненных археологических полевых работах.

4.12. В случае угрозы оползания стенок раскопа для обеспечения безопасности производства работ необходимо устройство защитной опалубки.

4.13. Использование металлодетектора допустимо: – на участках, непосредственно исследуемых археологическими раскопками; – в границах раскопа после выборки пласта, в том числе для регулярной проверки выбранного грунта. Все археологические предметы, обнаруженные с использованием металлодетектора, должны быть включены в полевую опись либо статистические таблицы с соответствующими пояснениями и обозначены на соответствующем чертеже пластового плана раскопа.

4.14. Археологические раскопки объектов археологического наследия ведутся по слоям или пластам в зависимости от степени изученности и характера культурного слоя конкретного объекта археологического наследия. Толщина выбираемых пластов определяется держателем открытого листа с учетом вида объекта археологического наследия, степени сохранности культурного слоя и насыщенности его археологическими предметами, но не должна превышать 20 см, для объектов каменного века – 5 см. Рекомендуется выдерживать постоянную толщину пласта в границах раскопа. Необходимы определение и надлежащая фиксация всех специфических особенностей, присущих культурному слою исследуемого объекта археологического наследия. В целях детальной фиксации стратиграфии поселенческих объектов археологического наследия в границах раскопа рекомендуется формировать стратиграфические профили (бровки), количество которых определяется площадью раскопа, спецификой исследуемого объекта археологического наследия и степенью сохранности его культурного слоя. В случае, если в пласте выделяются слои, сооружения, пятна ям, очагов, кострищ и другие археологические объекты или их части, фиксация индивидуальных и массовых археологических предметов ведется в соответствии с ними. Информация о принадлежности археологических предметов к определенному слою или археологическому объекту (его части) отражается в полевой описи или статических таблицах. Разборку стратифицированного заполнения археологических объектов в пределах раскопа рекомендуется осуществлять по слоям, с формированием временных стратиграфических

профилей (при возможности). Обнаруженные археологические объекты, места залегания индивидуальных археологических предметов наносятся на чертежи послонных или пластовых планов и (или) ортофотопланы раскопов, указанные в п. 4.20, п. 4.22 настоящего Положения. Для объектов археологического наследия каменного века на указанные планы наносятся все обнаруженные археологические предметы. При разборке культурного слоя, содержащего археологические предметы малого размера, целесообразны просеивание и (или) промывка выбираемого грунта.

4.15. Стратиграфические профили (бровки) после надлежащей фиксации следует разобрать в соответствии с примененной методикой археологических раскопок на данном объекте археологического наследия. Полученные в процессе разборки археологические предметы наносятся на чертежи послонных или пластовых планов и (или) ортофотопланы раскопов, указанные в п. 4.20, п. 4.22 настоящего Положения.

4.16. Культурный слой в границах раскопа должен быть разобран полностью, если этому не препятствуют обнаруженные археологические объекты, определенные держателем открытого листа как подлежащие консервации и сохранению. Археологическая стерильность подстилающих культурный слой грунтов должна быть обоснована контрольной прокопкой. Глубина проведения и площадь контрольной прокопки в границах раскопа определяется держателем открытого листа в соответствии с видом и индивидуальными особенностями объекта археологического наследия.

4.17. При археологических раскопках многослойных объектов археологического наследия исследование нижележащих культурных слоев допустимо только после полного изучения и фиксации залегающих выше культурных слоев в соответствии с методическими требованиями настоящего Положения. Удаление культурных слоев без соблюдения упомянутых требований с целью приоритетного исследования нижележащих слоев недопустимо.

4.19. В ходе археологических раскопок необходимо ведение полевого дневника, проведение графической и фотографической фиксации. Допускается применение ортофотопланов.

4.20. Графическая фиксация предусматривает изготовление чертежей: – плана раскопа на уровне дневной поверхности с нанесением сетки квадратов и контуров всех выраженных в рельефе археологических объектов; – пластовых либо послонных планов поверхностей (в том числе поверхности археологического материка) с нанесением обнаруженных археологических объектов, их остатков и следов, археологических предметов; – вертикальных проекций раскопа (разрезов) (при необходимости); – стратиграфических профилей раскопа (борта раскопа, стратиграфические профили (бровки)); – планов, фасов стен, вертикальных проекций (разрезов), стратиграфических профилей заполнения отдельных

археологических объектов; – плана раскопа с нанесением всех обнаруженных археологических объектов и их частей (при необходимости). На чертежах планов фиксируются особенности культурного слоя (границы пятен и слоев, если они определяются, с указанием нивелировочных отметок), обнаруженные археологические объекты с указанием нивелировочных отметок, индивидуальные археологические предметы (с указанием номеров по полевой описи и нивелировочных отметок) и места концентрации массовых археологических предметов (с указанием нивелировочных отметок). Чертежи стратиграфических профилей раскопа (борта раскопа, стратиграфические профили (бровки)) должны отражать установленную стратиграфическую ситуацию в полном объеме. К пластовым или послойным чертежам планов прилагаются перечни отмеченных на них археологических предметов с указанием квадрата / археологического объекта и глубины обнаружения. Чертежи выполняются с указанием нивелировочных отметок. На чертежах необходимо указывать линейный масштаб; на чертежах планов раскопов (в случае необходимости) и планов погребений – также ориентировку. Чертежи изготавливаются в масштабе: – не менее чем 1:10, при необходимости 1:1, 1:2, 1:5 для объектов археологического наследия каменного века; – не менее чем 1:10, 1:20, 1:40, 1:50 для объектов археологического наследия иных хронологических периодов, в зависимости от вида и индивидуальных особенностей объекта археологического наследия. Чертежи, выполняемые на объектах археологического наследия повышенной сложности или объектах археологического наследия, культурный слой которых насыщен археологическими предметами, изготавливаются в масштабе не менее чем 1:10. Графическая фиксация мест концентрации массовых археологических предметов, участка с плотным размещением погребального инвентаря, клада выполняется в масштабе 1:1. Чертежи планов и стратиграфических профилей раскопов на грунтовых могильниках изготавливаются в масштабе не менее чем 1:20, 1:40, 1:50. При этом чертежи планов и разрезов погребений должны быть изготовлены в масштабе не менее чем 1:10. Чертеж плана погребения должен отражать точные очертания могильной конструкции, изображение скелета (-ов), элементы обрядности (подстилки, подушки, кострища, остатки гробов и прочее) и археологические предметы, с указанием нивелировочных отметок. Каждому археологическому предмету присваивается индивидуальный номер, который расшифровывается в подписи к чертежу. Номера археологических предметов в тексте и на чертеже должны совпадать. Для погребений изготавливаются чертежи их продольных и поперечных разрезов, линии которых отмечаются на чертежах планов. Для сложных погребальных конструкций обязательно изготовление дополнительных чертежей разрезов, а также чертежей, фиксирующих ситуацию на разных уровнях заполнения погребального сооружения (при необходимости). Чертежи планов и стратиграфических профилей курганов выполняются в

масштабе не менее чем 1:50. Чертежи плана и стратиграфических профилей кургана должны отражать структуру и особенности его насыпи, обнаруженные погребения, погребальные конструкции, ровики, места тризн и иные выявленные археологические объекты. Прослеженные в насыпи кургана подсыпки и прослойки фиксируются как на чертеже плана, так и на чертежах стратиграфических профилей. При этом чертежи планов и разрезов погребений должны быть выполнены в масштабе не менее чем 1:10. Предусмотренные настоящим пунктом Положения чертежи изготавливаются на бумажном носителе вручную либо в электронном виде с использованием специальных технических средств и приемов (в частности, фотограмметрии) непосредственно на месте проведения работ.

4.21. Фотографической фиксации подлежат: – общий вид объекта археологического наследия и отдельных его составляющих; – рабочие моменты, демонстрирующие применяемую методику; – участок проведения археологических раскопок до начала земляных работ и после проведения мероприятий по консервации и (или) рекультивации; – поверхности горизонтальных зачисток после разборки слоя / пласта; – поверхность археологического материка; – расчищенные археологические объекты, их детали и следы (в случае их полной либо частичной утраты); – индивидуальные археологические предметы (в том числе антропогенные, антропологические, палеозоологические и иные объекты), определенные держателем открытого листа как имеющие значение для определения хронологии и историко-культурной принадлежности объекта археологического наследия, в контексте их обнаружения; – стратиграфические профили (борта раскопа, бровки, профили заполнений археологических объектов). При этом для протяженных стратиграфических профилей обязательна не только общая, но и детализированная фиксация. Фотофиксация производится с использованием масштабной рейки, деления которой должны быть ясно различимы на фотографии, и указанием направления съемки и (или) ориентировки. Фотофиксацию общих видов объектов археологического наследия, исследуемых участков большой площади рекомендуется выполнять при помощи беспилотного летательного аппарата.

4.22. Допускается изготовление ортофотопланов, на которые наносятся контуры археологических объектов, места обнаружения археологических предметов, с указанием нивелировочных отметок. Ортофотопланы изготавливаются в масштабах, установленных для чертежей п. 4.20 настоящего Положения, с указанием линейного масштаба и ориентировки. 4.23. Археологические предметы, изъятые в ходе археологических раскопок: – фиксируются в полевом дневнике; – обозначаются на сводном плане раскопа и (или) пластовых либо послойных планах, планах отдельных археологических

объектов; – вносятся в полевую опись (индивидуальные археологические предметы и массовые археологические предметы, имеющие значение для определения историкокультурной принадлежности и хронологии объекта археологического наследия), статистические таблицы (массовые археологические предметы); – фотографируются и зарисовываются (при необходимости) с представлением сечений и профилей, указанием линейного масштаба. При отборе остеологических, палеоботанических и иных образцов необходимо отмечать места их отбора в полевом дневнике и на сводном плане раскопа и (или) пластовых либо послонных планах. В зависимости от степени изученности и сохранности объекта археологического наследия держатель открытого листа может отобрать часть массовых археологических предметов, которая оставляется на месте проведения археологических раскопок. Указанные предметы должны быть зафиксированы в полевом дневнике и статистических таблицах для последующего учета при подготовке научного отчета о выполненных археологических полевых работах и закопаны на исследованной территории объекта археологического наследия с указанием этого места на топографическом плане объекта археологического наследия, указанном в п. 4.2 настоящего Положения. В состав коллекции необходимо включать максимально широкий набор археологических предметов, в том числе фрагментированных и неясного назначения. Полевая опись является основанием для формирования передаточных описей индивидуальных археологических предметов и массовых археологических предметов, планируемых для передачи в государственный музей. Археологические предметы, отобранные для передачи в государственный музей, должны быть упакованы и снабжены этикеткой с указанием года проведения археологических раскопок и точного места происхождения каждого предмета или фрагмента предмета (наименование объекта археологического наследия, раскоп, участок, номер находки и наименование, пласт, слой, квадрат, нивелировочная отметка, яма (№), погребение (№), сооружение (№), иные условия обнаружения). Держатель открытого листа должен обеспечить правильную упаковку, транспортировку и хранение указанных археологических предметов до их передачи в государственный музей.

4.24. Полученные в ходе археологических раскопок антропологические, палеозоологические и палеоботанические объекты подлежат изучению профильными специалистами. Работа с антропологическими объектами проводится в соответствии с Методикой работы с палеоантропологическими материалами в полевых условиях (М., 2020).

4.25. По окончании археологических полевых работ раскоп должен быть засыпан до уровня дневной поверхности, по возможности с восстановлением дернового покрова, за исключением случаев предполагаемой консервации раскопа с целью его дальнейшего исследования и (или) музеефикации

выявленных в нем археологических объектов либо в случае, если археологические раскопки проводились как спасательные археологические полевые работы. Отсутствие рекультивации раскопа необходимо объяснить в отчете. По завершении археологических раскопок на участках культурного слоя повышенной влажности в случае, если разборка культурного слоя не проведена до археологического материка, следует принять меры по восстановлению водоносного горизонта и замедлению активного испарения из раскопа (применение водоупорных грунтов, закрытие стенок раскопа и уровня верхних отметок водоносного слоя полиэтиленовой пленкой и т.д.).

4.26. В случае, если обнаруженные в границах раскопа археологические объекты расчищены частично и их доследование планируется в следующем полевом сезоне, следует принять меры к обеспечению их сохранности, в том числе путем консервации, до полного исследования и надлежащей фиксации. В случае ведения многолетних археологических раскопок на объекте археологического наследия с оставлением исследованных архитектурных остатков, в том числе каменных кладок, в открытом виде следует осуществить мероприятия по их консервации и сохранению.

4.27. Работы по консервации и рекультивации раскопов и отдельных археологических объектов подлежат фотографической фиксации. Соответствующие фотоснимки прилагаются к научному отчету о выполненных археологических полевых работах.

4.28. Археологические раскопки рекомендуется проводить в благоприятное для археологических полевых работ время года. Для производства археологических раскопок в неблагоприятный полевой период необходимо устройство над раскопом отапливаемого павильона для обеспечения температурного режима и освещения, достаточных для надлежащего проведения археологических раскопок. Расходы, связанные с проведением указанных выше мероприятий, рекомендуется учитывать при формировании сметы на проведение археологических полевых работ.

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;

- произведение 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 раскопок 4 450 кв.м., глубина раскопов (шурфов) – до 1,40м.

В соответствии с составом производства археологических работ, верхний современный техногенный слой грунта толщиной 0,5м 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 сложности.	Задание, смета, Настоящий раздел	300	СЦНПР91-6, таблица 6-1	1	300р.
2. Расходы на проведение полевых исследований (раскопок)						
3. 1.	Полевые археологические исследования при производстве земляных работ в	16 арх. квадратов 2х2 м Глубина до 1,4м	4480*1,5*0,3	СЦНПР91-6 гл. 2.; Табл.6-2, прим. 3	69,5 3	140 172,48 р.

	соответствии с методическими указаниями - ручным способом с помощью лопаты, ровными слоями одинаковой толщины (не более неполного штыка лопаты - 20 см), с просмотром грунта методом переборки или просеивания при наблюдении археолога.					
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	СЦНПР91-6 гл. 3. Табл. 6-3	10	5300р.
4. Фотофиксация						
4.1.	Фотофиксация археологических наблюдений, съемка цветного фото с размером негатива 9*12см	негатив	13,30	СЦНПР91-8. Табл. 8-5, п.4	100	1330р.
5. Составление первичной учетной документации						
5.1.	Паспорт, историко-архивные работы, учетная карточка, визуальное обследование	объект	505	СЦНПР91-11. Гл.5, Табл. 11-11	1	505р.
5.2.	Вычерчивание плана памятника на имеющейся геоподоснове	форматка	100	СЦНПР91-11. Гл.5, Табл. 11-11	10 (планы, разрезы)	1000р.
ИТОГО						
Итого в ценах справочника СЦНПР91						148 607,48 р.
Итого с учетом корректирующих коэффициентов на 2025год						8 678 676,8 3 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 техникой – 0,5 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». 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 аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы, приостановления и лишения аттестации экспертов по проведению государственной историко-культурной экспертизы, включающего в себя в том числе требования к кандидатам на получение статуса эксперта по проведению государственной историко-культурной экспертизы утвержден Приказом Министерства культуры РФ от 1 апреля 2025 г. №582.

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 25 апреля 2024 г. № 530).

В качестве экспертов могут привлекаться физические лица, обладающие научными и практическими знаниями, необходимыми для проведения экспертизы и аттестованные в соответствии с установленной процедурой Министерством культуры РФ.

Экспертиза разделов об обеспечении сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия, входящие в состав проектной или иной документации, проекты обеспечения сохранности указанных объектов при проведении земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, предусмотренных статьей 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в пунктах 3, 4 и 7 части 1 статьи 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ, включающие оценку воздействия таких работ на

указанные объекты и содержащие меры по обеспечению сохранности указанных объектов при проведении таких работ в границах территорий указанных объектов либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территорий указанных объектов., проводится одним экспертом (Положение о государственной историко-культурной экспертизе... от 25 апреля 2024 г. № 530, подпункт К) пункта 8).

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 25 апреля 2024 г. № 530, подпункт В) пункта 22).

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.

№000000000000000000002200

**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-ОГ 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	36.	14(P-2, уч. 1)	-2855,18	1035,26
2.	2(ЗО/Л-2)	-2920,98	3077,95	37.	15(P-2, уч. 1)	-2880,07	1011,48
3.	7(P-1)	-2935,51	3044,48	38.	16(P-2, уч. 1)	-2873,54	905,78
4.	8(P-1)	-2989,81	2921,32	39.	17(P-2, уч. 1)	-2872,99	898,88
5.	9(P-1)	-3032,97	2814,44	40.	18(P-2, уч. 1)	-2875,59	890,40
6.	10(P-1)	-2954,04	2786,08	41.	19(P-2, уч. 1)	-2881,66	851,81
7.	11(P-1)	-2907,55	2774,51	42.	20(P-2, уч. 1)	-2882,11	833,59
8.	12(P-1)	-2882,45	2764,41	43.	21(P-2, уч. 1)	-2843,95	811,52
9.	13(P-1)	-2815,12	2741,60	44.	22(P-2, уч. 1)	-2689,27	663,04
10.	14(P-1)	-2806,23	2739,01	45.	23(P-2, уч. 1)	-2691,99	632,00
11.	15(P-1)	-2741,6	2709,30	46.	24(P-2, уч. 1)	-2705,44	617,31
12.	1(P-3, уч. 1)	-2752,30	2674,77	47.	25(P-2, уч. 1)	-2661,30	574,87
13.	2(P-3, уч. 1)	-2769,10	2627,58	48.	26(P-2, уч. 1)	-2584,00	513,72
14.	3(P-3, уч. 1)	-2772,26	2619,91	49.	27(P-2, уч. 1)	-2582,02	505,68
15.	4(P-3, уч. 1)	-2778,67	2602,95	50.	28(P-2, уч. 1)	-2586,43	505,28
16.	5(P-3, уч. 1)	-2779,52	2600,23	51.	29(P-2, уч. 1)	-2594,43	486,12
17.	6(P-3, уч. 1)	-2805,37	2524,96	52.	30(P-2, уч. 1)	-2584,41	481,90
18.	7(P-3, уч. 1)	-2816,01	2485,11	53.	31(P-2, уч. 1)	-2573,85	442,99
19.	8(P-3, уч. 1)	-2817,86	2478,33	54.	32(P-2, уч. 1)	-2588,03	414,10
20.	9(P-3, уч. 1)	-2799,76	2472,78	55.	33(P-2, уч. 1)	-2606,35	399,00
21.	10(P-3, уч. 1)	-2781,25	2467,54	56.	5(ЗО/Л-1)	-2720,11	416,09
22.	11(P-3, уч. 1)	-2835,79	2275,57	57.	6(ЗО/Л-1)	-2763,30	460,60
23.	12(P-3, уч. 1)	-2851,65	2220,34	58.	7(ЗО/Л-1)	-2795,22	459,26
24.	13(P-3, уч. 1)	-2915,79	1996,23	59.	8(ЗО/Л-1)	-2824,58	415,07
25.	14(P-3, уч. 1)	-2817,76	1965,11	60.	9(ЗО/Л-1)	-2877,70	420,95
26.	15(P-3, уч. 1)	-2880,85	1688,89	61.	10(ЗО/Л-1)	-2879,36	429,15
27.	16(P-3, уч. 1)	-2891,64	1653,99	62.	11(ЗО/Л-1)	-2879,56	440,19
28.	17(P-3, уч. 1)	-2936,81	1517,08	63.	12(ЗО/Л-1)	-2941,74	408,90
29.	18(P-3, уч. 1)	-2970,85	1420,59	64.	12a(ЗО/Л-1)	-3085,91	292,97
30.	19(P-3, уч. 1)	-2845,74	1374,62	65.	13(ЗО/Л-1)	-3088,14	285,18
31.	20(P-3, уч. 1)	-2798,48	1386,14	66.	14(ЗО/Л-1)	-3035,64	249,92
32.	10(P-2, уч. 1)	-2845,31	1223,38	67.	15(ЗО/Л-1)	-3030,49	246,15
33.	11(P-2, уч. 1)	-2863,93	1161,62	68.	16(ЗО/Л-1)	-2983,69	237,66
34.	12(P-2, уч. 1)	-2885,29	1099,01	69.	17(ЗО/Л-1)	-2983,50	231,70
35.	13(P-2, уч. 1)	-2901,45	1070,44	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 отдыха и туризма в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (Р2.1) 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 54. Градостроительный регламент зоны отдыха и туризма в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (Р2.1).

Зона Р2.1 установлена для размещения объектов капитального строительства (их частей) рекреационного, туристического и иного назначения преимущественно периодического и эпизодического обслуживания, в целях сохранения исторически сложившегося типа застройки города.

4.1. 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 отдыха и туризма Р2. (таблица 3.1-3.3) в части, не противоречащей ограничениям, установленным в соответствии со статьей 81 Правил.

4.2. 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 Р2.1 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 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» (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 3.1. 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) ²⁵
				мин	макс	мин	макс			
1.	Туристическое обслуживание	5.2.1	5 эт. / 23	-	10000	50 м ² / мест о	160 м ² / место	60	1	5/3
2.	Отдых (рекреация)	5.0	4 эт. / 20	-	-	-	-	60	-	-
3.	Охрана природных территорий	9.1	1 эт. / 8	-	-	-	-	60	-	-
4.	Курортная деятельность	9.2	6 эт. / 25	-	10000	-	-	60	1	5/3
5.	Санаторная деятельность	9.2.1	6 эт. / 25	-	10000	70 м ² / мест о	200 м ² / место	60	1	5/3
6.	Историко-культурная деятельность	9.3	1 эт. / 8	-	-	-	-	60	-	-
7.	Спортивные базы	5.1.7	5 эт. / 23	-	-	-	-	60	1	5/3
8.	Причалы для маломерных судов	5.4		Не подлежит установлению						
9.	Общественное питание	4.6	2 эт. / 10	-	10000	1000 м ² / 100 мест	2500 м ² / 100 мест	60	1	5/3
10.	Гостиничное обслуживание	4.7	6 эт. / 25	-	10000	30 м ² / мест о	55 м ² / место	60	1	5/3

11.	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2	5 эт. / 23	-	10000	-	-	60	1	5/3
12.	Площадки для занятий спортом	5.1.3	0	-	-	-	-	-	1	5/3
13.	Оборудованные площадки для занятия спортом	5.1.4	2 эт. / 10	-	-	-	-	-	1	5/3
14.	Водный транспорт	7.3								
15.	Воздушный транспорт	7.4								
16.	Земельные участки (территория) общего пользования	12.0	Не подлежит установлению							
17.	Улично-дорожная сеть	12.0.1	Не подлежит установлению							
18.	Благоустройство территории	12.0.2	Не подлежит установлению							
19.	Внеуличный транспорт	7.6	В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации							

Таблица 3.2. 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) ^{2,6}
				мин	макс	мин	макс			
1.	Хранение автотранспорта	2.7.1	2 эт. / 10	-	-	2,4 м ² / автомобиль	30 м ² / автомобиль	-	1	5/3
2.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	3 эт. / 15	2000	10000	-	-	60	1	15
3.	Медицинские организации особого назначения	3.4.3	3 эт. / 15	-	10000	-	-	60	1	5/3
4.	Магазины	4.4	3 эт. / 15	-	5000			60	1	5/3
5.	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2	3 эт. / 15	В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации				60	1	5/3
6.	Религиозное использование	3.7	-	-	-	7,5 м ² на место в объекте		60	1	5/3
7.	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
8.	Развлечение	4.8	5 эт. / 23	-	10000	-	-	60	1	5/3
9.	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1	5 эт. / 23	-	10000	-	-	60	1	5/3

Таблица 3.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования (ВРИ)	Код ВРИ
1.	Служебные гаражи	4.9
2.	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
3.	Бытовое обслуживание	3.3

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



сельское поселение
"село Миттаги-Казмаляр"

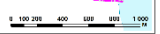
сельское поселение
"село Сабиева"

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 музея-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 реинициальных территорий и объектов
 - Зона реинициальных 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

Филиал публично-правовой компании "Роскадастр" по Республике Дагестан
полное наименование органа регистрации права
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

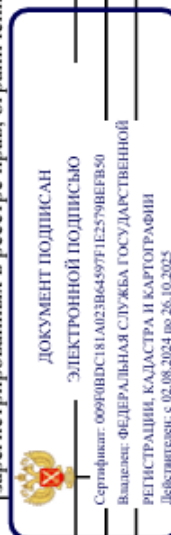
Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 11.09.2025, поступившего на рассмотрение 11.09.2025, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			Раздел 1 Лист 1
Вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
11.09.2025г. № КУВИ-001/2025-173066602			
Кадастровый номер:	05:42:000052:11		
Номер кадастрового квартала:	05:42:000052		
Дата присвоения кадастрового номера:	24.01.2005		
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Дагестан, г. Дербент, ул. Строительная.		
Площадь:	4674 +/- 1		
Кадастровая стоимость, руб.:	10653325.55		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Гостиничное обслуживание (4.7)		
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	данные отсутствуют		
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игровой зоны:	данные отсутствуют		

	 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 609F0BDC181A023B64597F1E2579BEF50 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>
полное наименование должности	инициалы, фамилия


Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3
Всего листов выписки: 16	Всего разделов: 8
11.09.2025г. № КУВИ-001/2025-173066602	
Кадастровый номер: 05:42:000052:11	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее утетенные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ


Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 3	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
11.09.2025г. № КУВИ-001/2025-173066602			
Кадастровый номер: 05:42:000052:11			
<p>ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 14.06.2016; реквизиция документа-основания: приказ об установлении границ части водохранной зоны и части прибрежной защитной полосы Каспийского моря на территории Республики Дагестан от 31.08.2015 № 46-П выдан: Западно-Каспийское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 05.04.2018; реквизиция документа-основания: выписка из ЕГРЮЛ от 09.11.2017 № 1160571065687 выдан: Инспекция Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г.Махачкалы. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 15.07.2016; реквизиция документа-основания: приказ от 31.08.2015 № 46-П выдан: Западно-Каспийское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 16.07.2025; реквизиция документа-основания: документ, воспроизводящий сведения, содержащиеся в решении об установлении или изменении границ зон с особыми условиями использования территорий от 13.12.2024 № 6/н; об изменении границы части водохранной зоны и границы части прибрежной защитной полосы Каспийского моря на территории Дербентского, Магарамкентского, Карабудахкентского и Каякентского районов Республики Дагестан от 13.11.2024 № 80-П выдан: Западно-Каспийское бассейновое водное управление Федерального агентства водных ресурсов.</p>			
ООО "ЭТАЖИ"			
Получатель выписки:			

 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 009f0bdc181a023b64597f1e25798f6b50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 02.08.2024 по 26.10.2025</p>		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
ПОЛНОЕ НАИМенование Должности		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8
		Всего листов выписки: 16
11.09.2025г. № КУВИ-001/2025-173066602		
Кадастровый номер: 05:42:000052:11		


1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Ликойл", ИНН: 0515011236
	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. 05-05-01/011/2007-282 06.03.2007 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Аренда
	дата государственной регистрации:		24.01.2024 16:40:19
	номер государственной регистрации:		05:42:000052:11-05/188/2024-1
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 24.01.2024 5 лет.
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "ТРИУМФ", ИНН: 0542022614
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор аренды (субаренды), № б/н, выдан 20.12.2023
	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
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной складной или электронной складной:		


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 009F0BDC18A0E3B64597F1E2579BEF50
 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 8
Лист № 2 раздела 2		Всего листов выписки: 16
11.09.2025г. № КУВИ-001/2025-173066602		
Кадастровый номер: 05:42:000052:11		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	отсутствуют
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
Сертификат: 069f0bdc181a023b64597f1e2579beef50 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025		
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 16
11.09.2025г. № КУВИ-001/2025-173066602			
Кадастровый номер: 05:42:000052:1			
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:1000			

Условные обозначения:



 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 009F0BDC181A023B64597FE2579BEFB50
 Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 02.08.2024 по 26.10.2025

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Приложение 5.

Градостроительный план земельного участка

Градостроительный план земельного участка №

РФ - 05 - 2 - 03 - 0 - 00 - 2025 - 0046

Градостроительный план земельного участка подготовлен на основании

ООО "СЗ"Триумф", заявление от 05.03.2025 г.

(реквизиты заявления правообладателя земельного участка, с указанием ф.и.о. заявителя - физического лица, либо реквизиты заявления и наименование заявителя - юридического лица о выдаче градостроительного плана земельного участка)

Местонахождение земельного участка

(Муниципальным район или городской округ, улица)

Описание границ земельного участка (образуемого земельного участка):

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
1	117021,56	417034,55
2	117046,28	417086,6
3	117008,24	417106,22
4	116969,04	417118,98
5	116957,25	417122,87
6	116947,58	417100,18
7	116966,84	417091,75
8	116964,41	417087,41
9	116968,08	417081,79
10	116962,12	417063,13

Кадастровый номер земельного участка (при наличии) или в случае, предусмотренном частью 1.1 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации, условный номер образуемого земельного участка на основании утвержденных проекта межевания территории и (или) схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории
05:42:000052:11

Площадь земельного участка

4675.82 кв.м. (0.468 га)

Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства
каменное нежилое строение

Информация о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при наличии)

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y
-	-	-

Реквизиты проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории
Отсутствует

(указывается в случае, если земельный участок расположен в границах территории в отношении которой утверждены проект планировки территории и(или) проект межевания территории)

Градостроительный план подготовлен

Главный специалист отдела ИСОГД УАиГ Администрации г. Дербент - Басумов Руслан Низамиевич

(ф.и.о., должность уполномоченного лица, наименование органа)

М.П.

(при наличии)

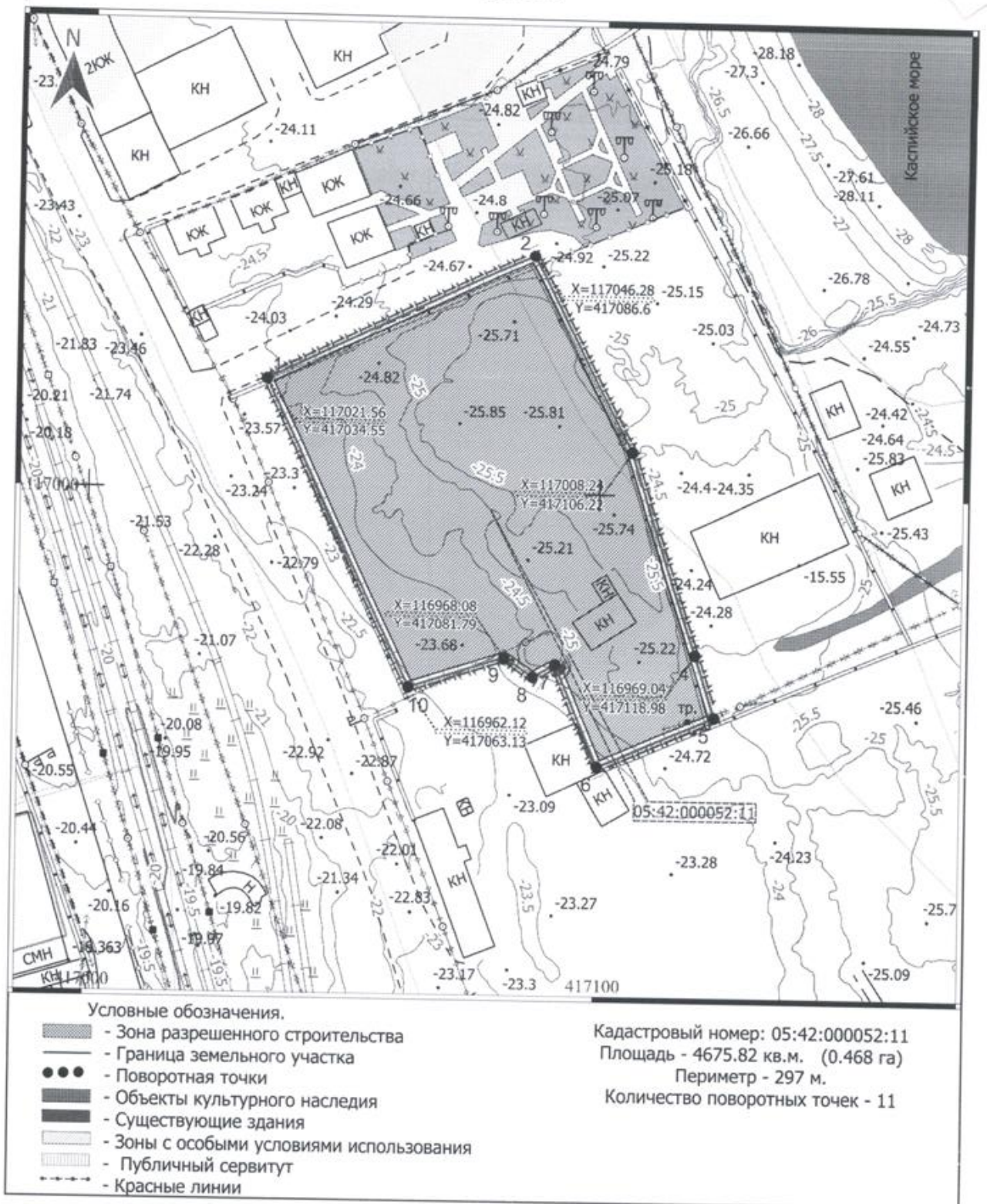
(подпись)

Ахмедханов.А.Н

(расшифровка подписи)

Дата выдачи 10.03.2025 г.

1. Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка



Чертеж градостроительного плана земельного участка разработан в масштабе 1:1000

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

Чертеж(и) градостроительного плана земельного участка разработан(ы)
 10.03.2025 г., Управление архитектуры и градостроительства администрации г.Дербент
 (дата, наименование организации)

2. Информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Правила землепользования и застройки городского округа «город Дербент»

2.1. Реквизиты акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, содержащего градостроительный регламент либо реквизиты акта федерального органа государственной власти, органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, иной организации, определяющего, в соответствии с федеральными законами, порядок использования земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается

Решение собрания депутатов городского округа «город Дербент» от 25.02.2025 №13-4

2.2. Информация о видах разрешенного использования земельного участка P2.1

Таблица 3.1. 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) ¹
				мин	макс	мин	макс			
1.	Туристическое обслуживание	5.2.1	5 эт. / 23	-	10000	50 м ² / место	160 м ² / место	60	1	5/3
2.	Отдых (рекреация)	5.0	4 эт. / 20	-	-	-	-	60	-	-
3.	Охрана природных территорий	9.1	1 эт. / 8	-	-	-	-	60	-	-
4.	Курортная деятельность	9.2	6 эт. / 25	-	10000	-	-	60	1	5/3
5.	Санаторная деятельность	9.2.1	6 эт. / 25	-	10000	70 м ² / место	200 м ² / место	60	1	5/3
6.	Историко-культурная деятельность	9.3	1 эт. / 8	-	-	-	-	60	-	-
7.	Спортивные базы	5.1.7	5 эт. / 23	-	-	-	-	60	1	5/3
8.	Причалы для маломерных судов	5.4	Не подлежит установлению							
9.	Общественное питание	4.6	2 эт. / 10	-	10000	1000 м ² / 10 мест	2500 м ² / 100 мест	60	1	5/3

10	Гостиничное обслуживание	4.7	6 эт. / 25	-	100 00	30 м ² / ме сто	55 м ² / мес то	60	1	5/3
11	Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1 .2	5 эт. / 23	-	100 00	-	-	60	1	5/3
12	Площадки для занятий спортом	5.1 .3	0	-	-			-	1	5/3
13	Оборудованные площадки для занятия спортом	5.1 .4	2 эт. / 10	-	-			-	1	5/3
14	Земельные участки (территории) общего пользования	12. 0	Не подлежит установлению							
15	Улично-дорожная сеть	12. 0.1	Не подлежит установлению							
16	Благоустройство территории	12. 0.2	Не подлежит установлению							
17	Внеуличный транспорт	7.6	В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации							
18	Водный транспорт	7.3	-							
19	Воздушный транспорт	7.4	-							

На магистральных улицах – 5 м, на жилых улицах и проездах – 3 м, в отдельных случаях допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии в условиях сложившейся застройки.

Таблица 3.2. 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 границ земельного участка (м)	Минимальные отступы от красной линии (м) ²
				мин	макс	мин	макс			
1	Хранение автотранспорта	2.7 .1	2 эт. / 10	-	-	2,4 м ² / автомобиль	30 м ² / автомобиль	-	1	5/3
2	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4 .1	3 эт. / 15	20 00	10 00 0	-	-	60	1	15
3	Медицинские организации особого назначения	3.4 .3	3 эт. / 15	-	10 00 0	-	-	60	1	5/3
4	Магазины	4.4	3 эт. / 15	-	50 00			60	1	5/3

5	Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2	3 эт. / 15	В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации				60	1	5/3
6	Религиозное использование	3.7	-	-	-	7,5 м ² на место в объекте		60	1	5/3
7	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
8	Развлечение	4.8	5 эт. / 23	-	10000	-	-	60	1	5/3
9	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1	5 эт. / 23	-	10000	-	-	60	1	5/3

² На магистральных улицах – 5 м, на жилых улицах и проездах – 3 м, в отдельных случаях допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии в условиях сложившейся застройки.

Таблица 3.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования (ВРИ)	Код ВРИ
1.	Служебные гаражи	4.9
2.	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1
3.	Бытовое обслуживание	3.3

2.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок:

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь			Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Предельное количество этажей и(или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Требования к архитектурным решениям объектов капитального строительства, расположенным в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения	Иные показатели
1	2	3					
Длина, м	Ширина, м	Площадь, м ² или га	4	5	6	7	8

2.4. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на земельном участке, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается (за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.1 части 3 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации): (в ред. Приказа Минстроя РФ от 27.02.2020 N 94/пр)

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты акта, регулирующего использование земельного участка	Требования к использованию земельного участка	Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
			Предельное количество этажей и(или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8

2.5. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленные положением об особо охраняемых природных территориях, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, расположенного в границах особо охраняемой природной территории:

Причины отнесения земельного участка к виду земельного участка для которого градостроительный регламент не устанавливается	Реквизиты Положения об особо охраняемой природной территории	Реквизиты утвержденного документа планировки территории	Зонирование особо охраняемой природной территории (да/нет)							
			Функциональная зона	Виды разрешенного использования земельного участка		Требования к параметрам объекта капитального строительства			Требования к размещению объектов капитального строительства	
				Основные виды разрешенного использования	Вспомогательные виды разрешенного использования	Предельное количество этажей и(или) предельная высота зданий, строений, сооружений	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Иные требования к параметрам объекта капитального строительства	Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Иные требования к размещению объектов капитального строительства
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
			Функциональная зона	Тоже	Тоже	Тоже	Тоже	Тоже	Тоже	Тоже
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

3. Информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия

3.1. Объекты капитального строительства

№ _____, _____ каменное нежилое строение
(согласно чертежу(ам) градостроительного плана) (назначение объекта капитального строительства, этажность, высотность, общая площадь, площадь застройки)
 инвентаризационный или кадастровый номер, _____

3.2. Объекты, включенные в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации

_____ (назначение объекта культурного наследия, общая площадь, площадь застройки)
(согласно чертежу(ам) градостроительного плана)
 _____ (наименование органа государственной власти, принявшего решение о включении выявленного объекта культурного наследия в реестр, реквизиты этого решения)
 регистрационный номер в реестре _____ от _____ (дата)

4. Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории:

Информация о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории								
Объекты коммунальной инфраструктуры			Объекты транспортной инфраструктуры			Объекты социальной инфраструктуры		
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	п	4	5	6	7	8	9
Информация о расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности								
Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель	Наименование вида объекта	Единица измерения	Расчетный показатель
1	2	о	4	5	6	7	8	9

5. Информация об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий

Водоохранная зона Каспийского моря – 500 метров.

Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности – ЕЗРЗ-5 (1-2)

Зона прибрежной застройки рекреационно-туристического назначения

1. 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. Благоустройство территории, а также хозяйственная деятельность при условии соблюдения требований к градостроительным регламентам в границах данной зоны:
 - 1.3.1.1. Организация пешеходных и велосипедных дорожек, размещение малых архитектурных форм - скамеек, урн, пандусов и других приспособлений, в том числе обеспечивающих передвижение маломобильных групп населения;
 - 1.3.1.2. Посадка зеленых насаждений с компактной кроной, разбивка газонов, цветников;
 - 1.4. Применение архитектурной подсветки на главных (уличных) фасадов с использованием цветовой температуры: для фасадов белых и светло-серых оттенков – 4000-6000 К, для всех остальных – 2200-3500 К;
 - 1.5. Разрешается строительство объектов пляжной инфраструктуры, объектов туристическо-рекреационного назначения, в том числе строительство и обустройство набережной и некапитальных объектов (для регламентного участка 1);
 - 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 соблюдением требований к градостроительным регламентам в границах данной зоны;
 - 1.9. Размещение подвесной канатной дороги (для регламентного участка 1);
2. 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. Вынос консольных элементов фасада за линию регулирования;
 - 2.5. 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;

РЕГЛАМЕНТНЫЕ УЧАСТКИ 1-2

ЗОНА ПРИБРЕЖНОЙ ЗАСТРОЙКИ РЕКРЕАЦИОННО-ТУРИСТИЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

1. Требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

№ п/п	Запрещенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов недвижимости	
	Наименование вида разрешенного использования земельного участка	Код (числовое обозначение) вида разрешенного использования земельного участка
1.	Передвижное жилье	2.4
2.	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	2.6
3.	Хранение автотранспорта. Подземные автостоянки.	2.7.1

4.	Обеспечение обороны и безопасности	8.0
5.	Ритуальная деятельность	12.1
6.	Специальная деятельность	12.2

2. 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	100
2.2.	Глубина участка (макс.), м	150
2.3.	Площадь участка (макс.), м ²	15000
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	не устанавливается
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений (за исключением опор канатной дороги)		
2.5.	Предельная высота застройки (макс.), м	12,5
2.6.	Этажность (надзем. эт.)	3
Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.		
2.7.	Процент застройки участка	60
2.8.	Процент озеленения на участке (мин.), %	15

3. 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.) %	не устанавливается
3.4.	Ширина корпуса (макс), м	40
Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства		

3.5.	Разрешенный тип крыши	плоская, вальмовая, двускатная, односкатная, многощипцовая
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	4,6
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.), %	50
3.15.	Уровень входа на первый этаж (макс.), м	0
3.16.	Высота ограждений (макс.)	4
3.17.	Высота типового этажа (макс.), м	3,5
3.18.	Процент остекления фасада (макс.), %	60
3.19.	Расстояния между горизонтальными осями (по нижнему краю оконных проемов) (мин./макс.), м	3 / 4,4
3.20.	Расстояния между вертикальными осями (по центру оконных проемов) (мин./макс.), м	1,7 / 5,2
3.21.	Высота окон (макс.), м	3,5
3.22.	Ширина окон (макс.), м	2,5
3.23.	Высота дверей / ворот (макс.), м	3,5 / 3,5
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 / 2,6
3.27.	Выступ архитектурных частей и элементов декора здания за линию застройки (макс.), м	0,40
3.28.	Глубина консольных элементов фасада (макс.), м	2,5
3.29.	Требования к рольставням	запрещено

Требования к отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства			
Разрешенные материалы			
3.29.	Отделочные материалы стен и ограждений	<ul style="list-style-type: none"> - кладка из природного камня с расшивкой швов; - облицовка из природного камня; - штукатурка 	
3.30.	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
3.31.	Материал заполнений оконных проемов	<ul style="list-style-type: none"> - дерево; - металл 	
3.32.	Материал заполнений дверных проемов	<ul style="list-style-type: none"> - дерево; - металл; - стекло прозрачное 	
3.33.	Материал декоративных элементов	<ul style="list-style-type: none"> - природный камень; - металл 	
Запрещенные материалы			
3.34.	Отделочные материалы стен и ограждений	<ul style="list-style-type: none"> полированный камень; ПВХ, металлический сайдинг; керамогранит; перфорированный металл; красный кирпич; композитные панели из оцинкованной стали, нержавеющей стали, алюминия, дерева, стекла; 	
3.35.	Материалы крыши	Скатная крыша	Плоская крыша
		<ul style="list-style-type: none"> профнастил высокого профиля; сланцевая черепица; ондулин; неокрашенный асбестоцементный шифер; битумная черепица 	<ul style="list-style-type: none"> сотовый поликарбонат; искусственный газон; профнастил любого профиля.
3.36.	Материал заполнений оконных проемов	тонированное стекло	
3.37.	Материал заполнений дверных проемов	тонированное стекло	
3.38.	Материал декоративных элементов	<ul style="list-style-type: none"> фибробетон; пластик 	

Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства		
Разрешенные цвета		
3.39.	Цвета отделки стен и ограждений	<p>№ РАЛ Классик*: Светло-бежевые оттенки: РАЛ 1014; РАЛ 1001; РАЛ 9001; Серо-бежевые оттенки: РАЛ 1011; РАЛ 1019; РАЛ 1035; Белые оттенки: РАЛ 9003; РАЛ 9010; РАЛ 9016; Светло-серые: РАЛ 7047; РАЛ 7035; РАЛ 7040; РАЛ 7036; № РАЛ Дизайн*: Светло-бежевые оттенки: РАЛ 085 80 20; РАЛ 090 80 20; Тёмно-бежевые оттенки: РАЛ 080 70 20; РАЛ 075 70 30; РАЛ 085 70 30; РАЛ 075 60 30; РАЛ 080 60 30; РАЛ 075 60 20; Серо-бежевые оттенки: РАЛ 070 70 10; РАЛ 075 70 10; РАЛ 080 70 10; РАЛ 100 80 05;</p>
3.40.	Цвета крыши	<p>№ 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:</p>

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

		РАЛ 040 30 05;
Запрещенные цвета		
3.44.	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; Все синие тона от РАЛ 5000 до РАЛ 5026; Все оранжевые тона от РАЛ 2000 до РАЛ 2013; 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; 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; 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
3.45.	Цвета крыши	
3.46.	Цвет оконных проемов	
3.47.	Цвет дверных проемов и ворот	
3.48.	Цвет водосточных труб/электрощитов	

6. Информация о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон:

Наименование зоны с особыми условиями использования территории с указанием объекта, в отношении которого установлена такая зона	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости		
	Обозначение (номер) характерной точки	X	Y
1	2	3	4

7. Информация о границах публичных сервитутов

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y

8. Номер и (или) наименование элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок

9. Информация о возможности подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (за исключением сетей электроснабжения), определяемая с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, муниципального округа, городского округа (при их наличии), в состав которой входят сведения о максимальной нагрузке в возможных точках подключения (технологического присоединения) к таким сетям, а также сведения об организации, представившей данную информацию

10. Реквизиты нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории

Градостроительный кодекс РФ

Земельный кодекс РФ

Приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ от 25 апреля 2017 г. N 741/пр "Об утверждении формы градостроительного плана земельного участка и порядка ее заполнения"

Правила землепользования и застройки городского округа «город Дербент» утвержденные Решением собрания депутатов городского округа «город Дербент» от 13.10.2022 №36-7

11. Информация о красных линиях:

Обозначение (номер) характерной точки	Перечень координат характерных точек в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости	
	X	Y

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 Республике 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