

**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
одноэтажного индивидуального жилого дома
по адресу: г. Дербент, ул. Горького, д. 30**

Шифр: 01/26-СО

Махачкала 2026

**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
одноэтажного индивидуального жилого дома
по адресу: г. Дербент, ул. Горького, д. 30**

Заказчик: Качаев М.А.

Исполнитель: ООО «Центр проектирования городских пространств «Панорама»

Махачкала 2026

СОДЕРЖАНИЕ

Введение.....	6
1. Общие сведения.....	8
1.1. Общее описание участка проведения работ.....	8
1.2. Краткая справка по историко-градостроительному развитию территории, на которой расположен участок проведения работ.....	28
1.3. Наименование объекта культурного наследия, в границах территории которого планируется проведение работ с указанием категории объекта культурного наследия и местоположения.....	42
1.4. Основания для разработки документации по обеспечению сохранности ОКН.....	43
1.5. Наименование проектной документации, в состав которой включена документация по обеспечению сохранности ОКН.....	43
1.6. Согласование документации по обеспечению сохранности ОКН с собственником или иным законным владельцем ОКН.....	43
1.7. Сведения о заказчике проводимых работ, а также об исполнителях проектных работ.....	44
1.8. Исходно-разрешительная документация.....	45
2. Историко-архивные и библиографические сведения об объектах культурного наследия.....	46
2.1. Краткая историческая справка и характеристика современного состояния объекта культурного наследия.....	46
2.2. Сведения о техническом состоянии ОКН.....	55
2.3. Материалы фотофиксации.....	56
2.4. Описание правовых режимов использования земельного участка в границах территории ОКН.....	57
3. Сведения о планируемых видах работ. Текстовая часть.....	69
Графическая часть.....	71
4. Оценка воздействия планируемых работ на ОКН	
4.1. Оценка соответствия проводимых работ требованиям законодательства в области государственной охраны ОКН.....	83
4.2. Оценка соответствия проводимых работ установленным правовым режимам использования земельного участка.....	85
4.3. Оценка воздействия планируемых работ на территорию объекта культурного наследия.....	86
5. Выводы.....	110
6. Меры по обеспечению сохранности ОКН.....	111
1. Общие сведения.....	111
2. Квалификационные требования к исполнителю работ по обеспечению сохранности ОКН.....	113

3. Методика и порядок проведения работ по обеспечению сохранности ОКН.....	114
3.1. Условия проведения работ.....	114
3.2. Методика проведения археологического наблюдения.....	115
3.3. Состав археологических работ.....	117
3.4. Обоснование сметной стоимости по обеспечению сохранности ОКН.....	119
3.5. Обоснование потребности в тяжелой технике.....	121
3.6. Обоснование потребности в бытовых помещениях, оборудовании и материалах.....	121
3.7. Предложение о месте хранения и учета археологических артефактов, обнаруженных в ходе проведения работ по обеспечению сохранности ОКН.....	121
3.8. Отчетность по итогам проведения работ.....	122
3.9. Государственная экспертиза проекта по обеспечению сохранности ОКН и контроль за соблюдением его норм.....	123
Приложения.....	125

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. «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»

Приложение 3. Заключение Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан №03/26 от 4 марта 2026 г. о результатах рассмотрения Акта государственной историко-культурной экспертизы документов, обосновывающих изменение границ территории выявленного объекта культурного наследия «Культурный слой V - начала XX века достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента», расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Дербент.

Приложение 4. Акт Государственной историко-культурной экспертизы документов, обосновывающих изменение границ территории объекта культурного наследия «Культурный слой V - начала XX века достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента», расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Дербент. от 16 .02.2026 г.

Приложение 5. Градостроительный регламент зоны застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (Ж1.1) Правил землепользования и застройки муниципального образования Городской Округ «город Дербент»

Приложение 6. Сведения об основных характеристиках земельного участка, планируемого для строительства

Приложение 7. Выкопировка из технического паспорта индивидуальных жилых домов: ул. Горького, 30; ул. Горького, 32.

Приложение 8. 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 одноэтажного индивидуального жилого дома по адресу: г. Дербент, ул. Горького, д. 30 разработан в 2026 году ООО «Центр проектирования городских пространств «Панорама» по заказу Качаева М.А., именуемого в дальнейшем Заказчик.

Территория проведения планируемых Заказчиком работ по строительству одноэтажного индивидуального жилого дома с подвалом 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 24 октября 2022 г. № 1893;

- 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 одноэтажного индивидуального жилого дома с подвалом по адресу: г. Дербент, ул. Горького, д. 30.

В соответствии с действующим порядком, настоящий раздел проектной документации, вместе с заключением Государственной историко-культурной экспертизы представляется для согласования в региональный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации уполномоченный в области государственной охраны, сохранения, использования и популяризации объектов культурного наследия.

1. Общие сведения

1.1. Общее описание участка проведения работ.

Проектом «Проект строительства одноэтажного индивидуального жилого дома по адресу: г. Дербент, ул. Горького, д. 30» предусмотрено производство работ по строительству одноэтажного индивидуального жилого дома с подвалом.

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-4(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 05:42:000033:1228, площадью 1 608 кв.м.

Земельный участок: 05:42:000033:1228



Информация	Сервисы	Объекты	Части ЗУ	Состав
Вид объекта недвижимости		Земельный участок		
Вид земельного участка		Землепользование		
Дата присвоения		07.04.2026		
Кадастровый номер		05:42:000033:1228		
Кадастровый квартал		05:42:000033		
Адрес		Республика Дагестан, г. Дербент, ул. М.Горького, д 30		
Площадь уточненная		1 608 кв. м		
Статус		Учтенный		
Категория земель		Земли населенных пунктов		
Вид разрешенного использования		Для строительства индивидуального жилого дома		
Форма собственности		Частная		
Кадастровая стоимость		3 628 643,72 руб.		



Рисунок 1. Фрагмент публичной кадастровой карты города Дербент (кадастровый номер ЗУ 05:42:000033:1228)



*Рисунок 2. Ситуационный план.
(Участок строительства располагается по адресу: г. Дербент, ул. Горького, 30)*

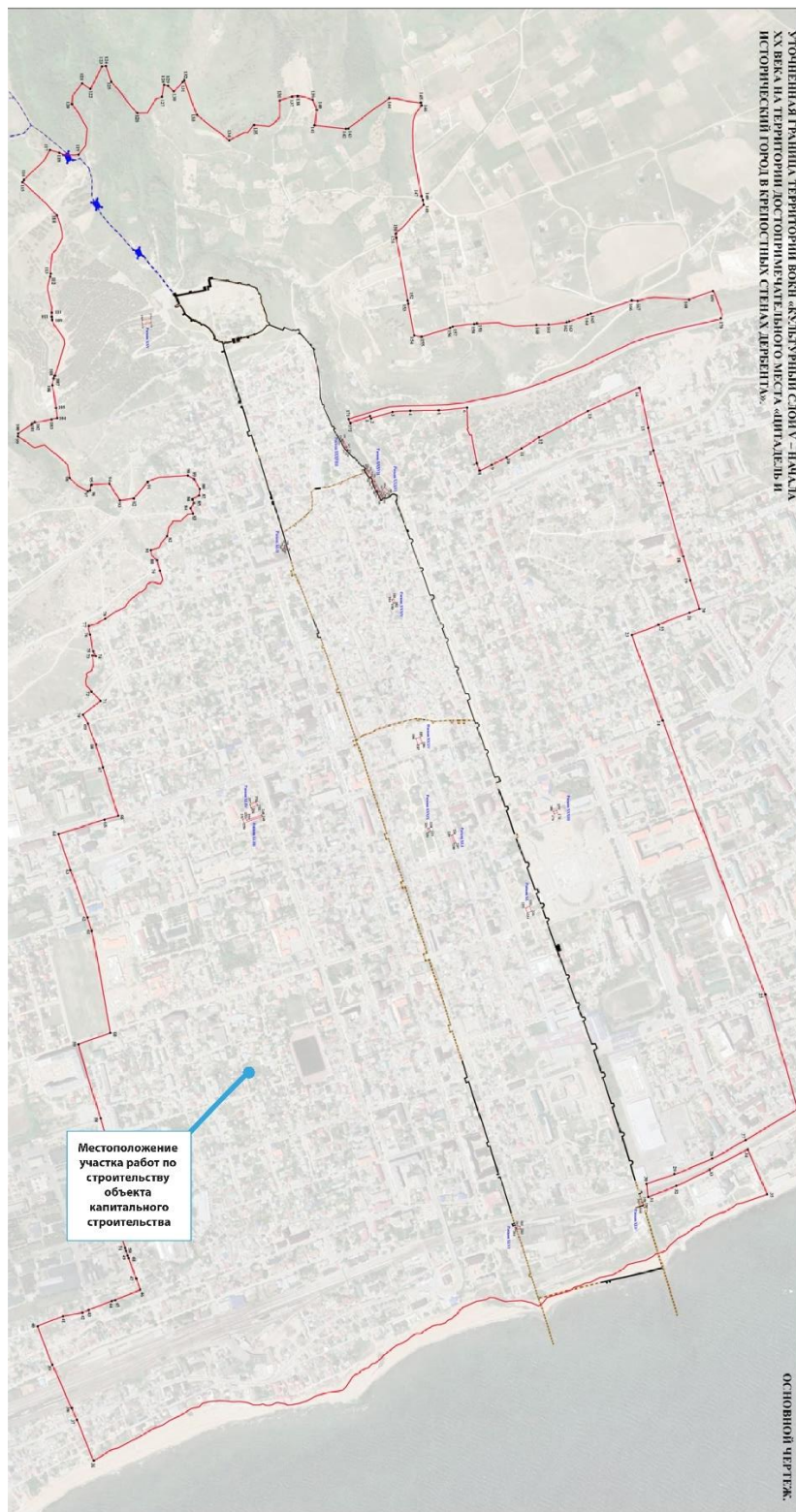


Рисунок 4. Местоположение проектируемого объекта капитального строительства «Проект строительства одноэтажного индивидуального жилого дома по адресу: г. Дербент, ул. Горького, д. 30» в границах территории выявленного объекта археологического наследия «Культурный слой V - начало XX века достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента» согласно Акта ГИКЭ документов, обосновывающих изменение границ территории объекта культурного наследия «Культурный слой V - начала XX века достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента», расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Дербент.

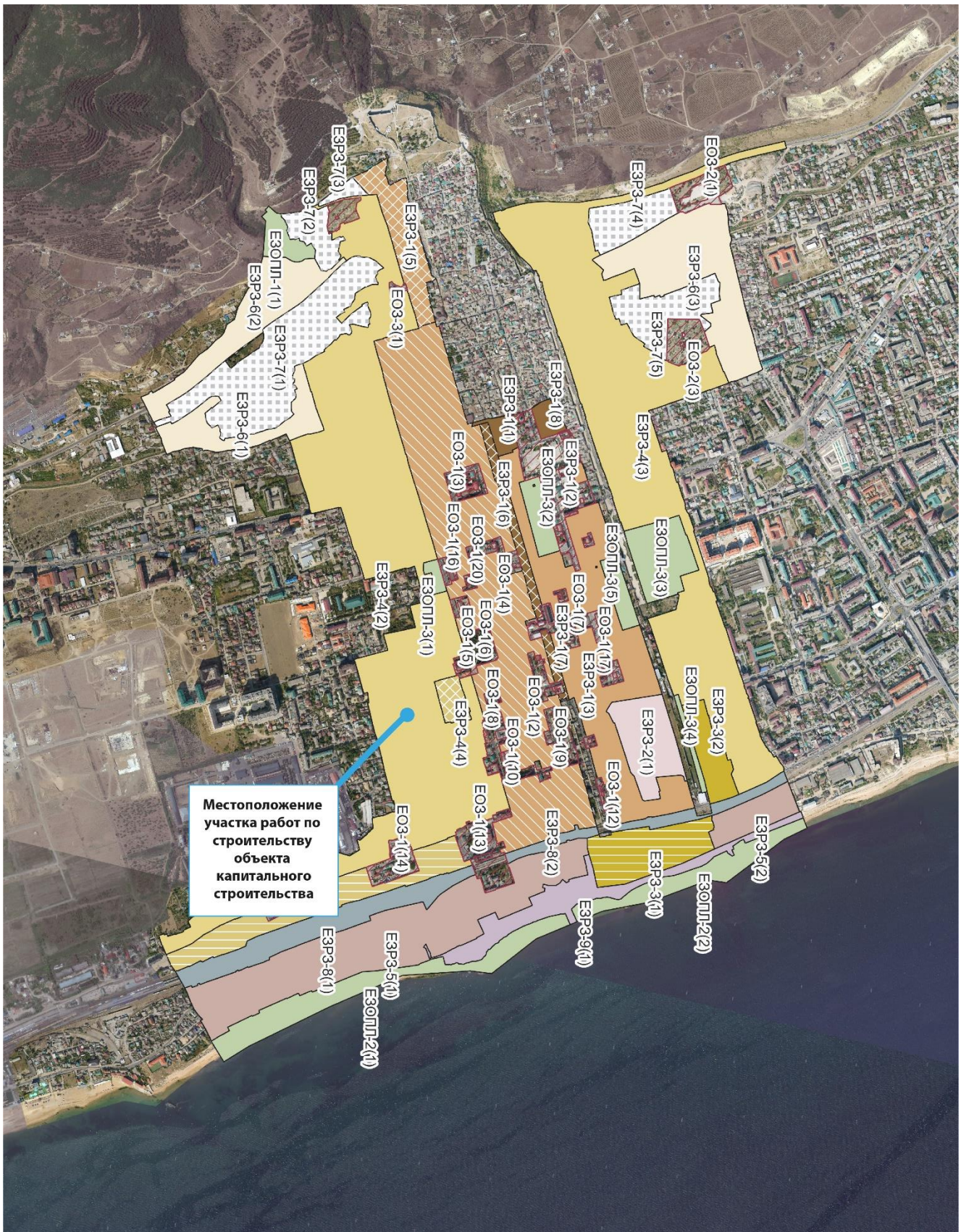


Рисунок 5. Местоположение проектируемого объекта капитального строительства «Проект строительства одноэтажного индивидуального жилого дома по адресу: г. Дербент, ул. Горького, д. 30» по отношению к карте зон охраны объединенной зоны охраны объектов культурного наследия, расположенных в г. Дербент, утвержденных приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан №7/25-од от 29.01.2025 г.



Рисунок 6. Местоположение проектируемого объекта капитального строительства строительства «Проект строительства одноэтажного индивидуального жилого дома по адресу: г. Дербент, ул. Горького, д. 30» 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 7. Местоположение проектируемого объекта капитального строительства «Проект строительства одноэтажного индивидуального жилого дома по адресу: г. Дербент, ул. Горького, д. 30» 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 одноэтажного индивидуального жилого дома с подвалом расположена по адресу: г. Дербент, ул. Горького, д. 30, в юго-восточной части города Дербента.

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 29.01.2025г. рассматриваемый участок расположен в границах единой зоны регулируемой застройки ЕЗРЗ-4(2)

В геоморфологическом отношении площадка изысканий расположена в равнинной части города Дербента.

Согласно физико-географическому районированию территория работ представляет собой абразионно-аккумулятивную хазарско-хвалынскую террасированную поверхность. В тектоническом отношении рассматриваемая территория приурочена к Терско-Каспийскому передовому прогибу, занимая Южно-Дагестанскую область линейных складок складчатого склона передового прогиба.

Рельеф участка спланированный, ровный. По климатическим условиям район проектирования относится к южной Приморской низменности Республики Дагестан. Значительное влияние на все элементы климата оказывают два основных фактора: близость Каспийского моря с одной стороны и Кавказских предгорий с другой.

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.

На участке имеется жилая застройка советского периода, с капитальными подвальными помещениями, предполагаемая к сносу в рамках реализации рассматриваемого настоящим разделом проектной документации проекта. Участок характеризуется наличием подъездных дорог с твердым покрытием, наличием сети подземных и надземных инженерных коммуникаций.

Участок расположен в районе со сложившейся застройкой. Несмотря на относительную удаленность участка от центральной исторической части города, территория может содержать материал для получения новых данных.

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 одноэтажного индивидуального жилого дома с подвалом по адресу: г. Дербент, ул. Горького, д. 30, расположен в зоне застройки индивидуальными жилыми домами в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (зона Ж1.1).

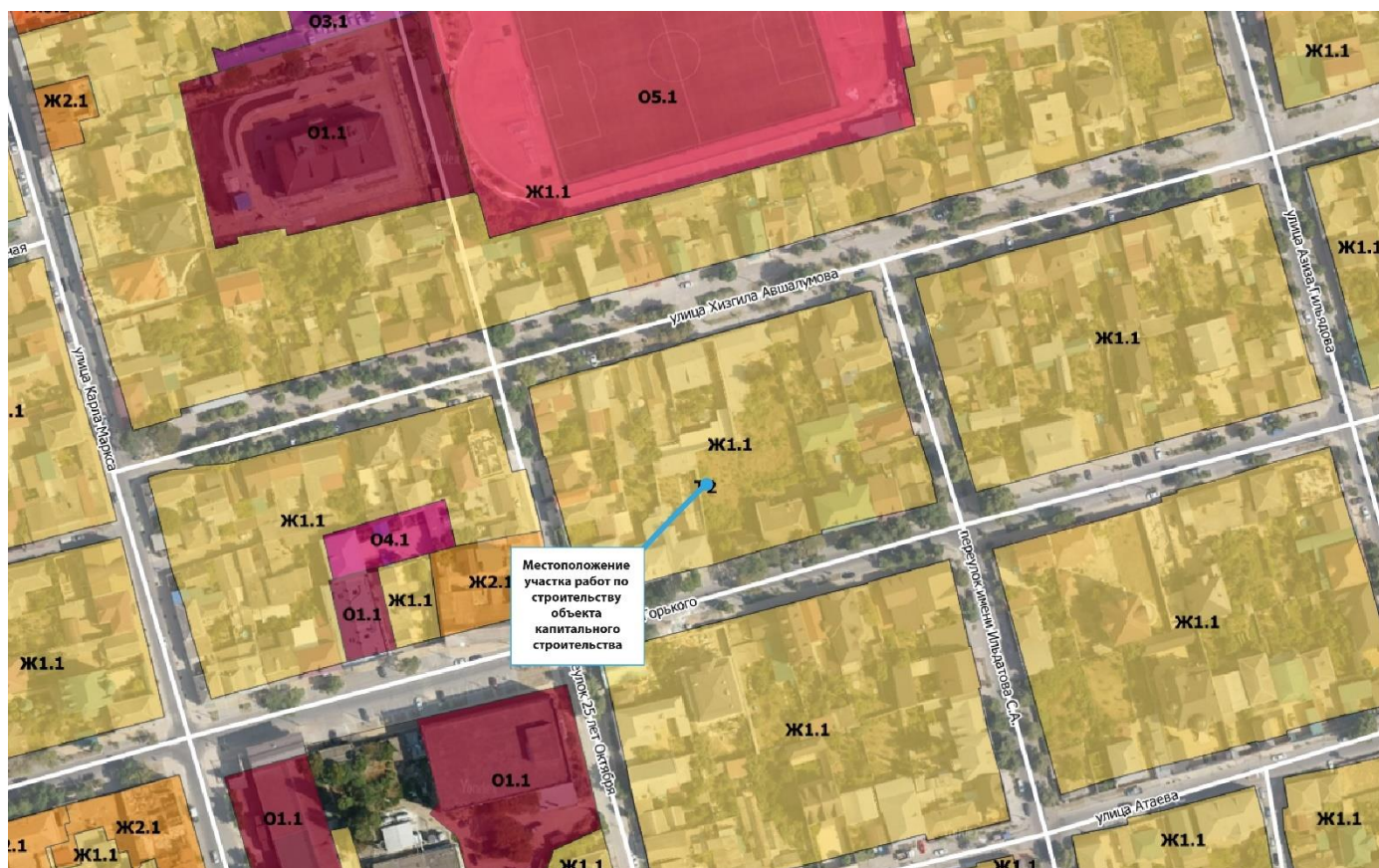


Рисунок 7. Фрагмент карты градостроительного зонирования Правил землепользования и застройки города Дербент.

Зона Ж1.1 установлена для обеспечения правовых условий размещения и эксплуатации индивидуальных жилых домов, а также объектов повседневного обслуживания, связанных с проживанием граждан, 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 Ж1.1 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).

- 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 соответствуют территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж1. (таблицы 1.1-1.3) в части, не противоречащей ограничениям, установленным в соответствии со статьей 81 Правил.

Таблица 1.1. Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования (ВРИ)	Код ВРИ	Максимальная этажность / максимальная высота здания (м)	Предельные размеры земельных участков (м ²)		Расчетные размеры земельных участков		Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%)	Минимальные отступы от границы земельного участка (м)	Минимальные отступы от красной линии (м) ¹
				мин	макс	мин	макс			
1.	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	2 эт. / 10	200	2000	-	-	50	3	5/3
2.	Обслуживание жилой застройки	2.7	2 эт. / 10	-	5000	-	-	50	1	5/3
3.	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	2 эт. / 10	-	5000	В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации			5/3	
4.	Бытовое обслуживание	3.3	2 эт. / 10	-	5000	-	-	50	1	5/3
5.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	2 эт. / 10	2000	5000	-	-	50	1	15
6.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (детские дошкольные учреждения)	3.5.1	2 эт. / 10	-	-	30 м ² / место	40 м ² / место	40	1	25
7.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (общеобразовательные организации)	3.5.1	2 эт. / 10	-	-	16 м ² / место	50 м ² / место	40	1	25
8.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (организации, осуществляющие деятельность по дополнительному образованию)	3.5.1	2 эт. / 10	-	-	-	-	40	1	25
9.	Магазины	4.4	2 эт. / 10	-	5000	-	-	50	1	5/3
10.	Площадки для занятий спортом	5.1.3	0	-	-	-	-	-	1	5/3
11.	Оборудованные площадки для занятия спортом	5.1.4	2 эт. / 10	-	-	-	-	-	1	5/3

12.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не подлежит установлению
13.	Улично-дорожная сеть	12.0.1	Не подлежит установлению
14.	Благоустройство территории	12.0.2	Не подлежит установлению

Таблица 1.2. Условно разрешенные виды использования:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования (ВРИ)	Код ВРИ	Максимальная этажность / максимальная высота здания (м)	Предельные размеры земельных участков (м ²)		Расчетные размеры земельных участков		Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%)	Минимальные отступы от границы земельного участка (м)	Минимальные отступы от красной линии (м) ²
				мин	макс	мин	макс			
1.	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	3 эт. / 13	200	2000	-	-	50	3	5/3
2.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	3 эт. / 15	600	5000	-	-	50	3	5/3
3.	Блокированная жилая застройка	2.3	3 эт. / 15	200	1000	-	-	60	0	5/3
4.	Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2	1 эт. / 4	-	-	30 м ² / автомобиль		-	1	5/3
5.	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1	2 эт. / 10	-	5000	-	-	50	1	5/3
6.	Религиозное использование	3.7	-	-	-	7,5 м ² на место в объекте		50	1	5/3
7.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	2 эт. / 10	-	5000	-	-	50	1	5/3
8.	Деловое управление	4.1	3 эт. / 15	-	5000	-	-	50	1	5/3
9.	Общественное питание	4.6	2 эт. / 10	-	5000	100 м ² /	2500 м ² /	50	1	5/3

						100 мес	100 мест			
10.	Гостиничное обслуживание	4.7	2 эт. / 10	-	5000	30 м ² / мес	50 м ² / мест	50	1	5/3
11.	Объекты дорожного сервиса	4.9.1	1 эт. / 5	1000	5000	-	-	80	1	5/3

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 регулирования застройки ЕЗРЗ-4(2).

В границах регламентной территории ЕЗРЗ-4 (1-4) – *Историческая малоэтажная застройка вдоль железной дороги; Индивидуальная жилая застройка; Стадион Нарын-Кала* разрешается:

- Проведение научных исследований, в том числе археологических;

- Строительство, капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства с учетом требований к градостроительным регламентам в границах данной зоны;
- Размещение некапитальных строений, с учетом требований к их внешнему виду, габаритам и местоположению в границах данной зоны;
- Благоустройство территории, а также хозяйственная деятельность при условии соблюдения требований к градостроительным регламентам в границах данной зоны:
 - Организация пешеходных и велосипедных дорожек, размещение малых архитектурных форм - скамеек, урн, пандусов и других приспособлений, в том числе обеспечивающих передвижение маломобильных групп населения;
 - Посадка зеленых насаждений с компактной кроной, разбивка газонов, цветников;
- Капитальный ремонт и реконструкция систем коммунальной инфраструктуры;
- Строительство и капитальный ремонт, реконструкция объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог и пешеходных тротуаров, бульваров, площадей, проездов; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог;
- Размещение антенно-мачтовых сооружений (вышки связи) с соблюдением требований к градостроительным регламентам в границах данной зоны;
- Размещение подвесной канатной дороги (для регламентного участка 2);

В границах регламентной территории ЕЗРЗ-4 (1-4) – *Историческая малоэтажная застройка вдоль железной дороги; Индивидуальная жилая застройка; Стадион Нарын-Кала* запрещается:

- Строительство систем коммунальной инфраструктуры наземным или надземным способом;
- Размещение помещений производственного и складского назначения категории повышенной взрывопожароопасности;
- Применение архитектурной подсветки на главных (уличных) фасадов с использованием цветовой температуры вне диапазона в 2200-3500 К;
- Применение на главных (уличных) фасадов цветной, контурной и динамичной архитектурной подсветки;
- Вынос консольных элементов фасада за линию регулирования;
- Размещение прямков, крылец, пандусов для новых объектов капитального строительства за линией регулирования застройки;
- Размещение пристенных электрощитов, кондиционерных блоков на фасадах, выходящих на территории общего пользования;

В границах регламентного участка 2 (*Индивидуальная жилая застройка*) территории ЕЗРЗ-4 установлены следующие 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.	Обеспечение обороны и безопасности	8.0
4.	Ритуальная деятельность	12.1
5.	Специальная деятельность	12.2

В границах регламентного участка 2 (*Индивидуальная жилая застройка*) территории ЕЗРЗ-4 установлены следующие требования к предельным (минимальные и (или) максимальные) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства):

№ п/п	Наименования характеристик и показателей, отражающих требования к содержанию градостроительного регламента	Значения характеристик и показателей
Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь.		
2.1.	Длина фронтальной границы участка (макс.), м	40
2.2.	Глубина участка (макс.), м	50
2.3.	Площадь участка (макс.), м ²	2000
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений.		
2.4.	Отступ от фронтальной границы земельного участка (мин.), м	0
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.), %	20

В границах регламентных участков 2, 3 (*Индивидуальная жилая застройка*) территории ЕЗРЗ-4 установлены следующие требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства:

№ п/п	Наименования характеристик и показателей, отражающих требования к содержанию градостроительного регламента	Значения характеристик и показателей
Требования к объемно-пространственным характеристикам объектов капитального строительства		
3.1.	Длина фасада по фронтальной границы участка (макс.), м	30
3.2.	Процент застройки участка по уличному фронту (мин./макс.) %	80/100
3.4.	Ширина корпуса (макс), м	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.)	3,5
3.17.	Высота типового этажа (макс.), м	3,5
3.18.	Процент остекления фасада (макс.), %	50
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	3,3	
3.22.	Ширина окон (макс.), м	1,8	
3.23.	Высота дверей / ворот (макс.), м	3,3 / 3,3	
3.24.	Пропорции окон	3:5; 3:4; 2:5; 2:6	
3.25.	Пропорции дверей / ворот	3:5; 3:4; 2:5 / 3:3; 2,5:3; 4:3	
3.26.	Протяженность простенка (мин./макс.), м	0,6 / 3,3	
3.27.	Выступ архитектурных частей и элементов декора здания за линию застройки (макс.), м	0,40	
3.28.	Выступ консольных элементов фасада за линию застройки, м	запрещено	
3.29.	Требования к рольставням	запрещено	
Требования к отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства			
Разрешенные материалы			
3.30.	Отделочные материалы стен и ограждений	<ul style="list-style-type: none"> - кладка из природного камня с расшивкой швов; - облицовка из природного камня; - штукатурка 	
3.31.	Материалы крыши	Скатная крыша	Плоская крыша
		<ul style="list-style-type: none"> - фальц; - цементно-песчаная черепица; - керамическая черепица; - металлическая черепица; - профнастил низкого профиля 	<ul style="list-style-type: none"> гравий; декинг; бетонная, мраморная, гранитная однотонная плитка; облицовка из природного камня; битум, полиэфирное полотно
3.32.	Материал заполнения оконных проемов	<ul style="list-style-type: none"> - дерево; - металл 	
3.33.	Материал заполнения 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; 	<ul style="list-style-type: none"> сотовый поликарбонат; искусственный газон;

		сланцевая черепица; ондулин; неокрашенный асбестоцементный шифер; битумная черепица	профнастил любого профиля.
3.37.	Материал заполнений оконных проемов	тонированное стекло	
3.38.	Материал заполнений дверных проемов	тонированное 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 9001; РАЛ 1014; РАЛ 1001; Серо-бежевые оттенки: РАЛ 1011; РАЛ 1019; РАЛ 1035 № 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; Тёмно-бежевые оттенки: РАЛ 075 60 20; Серо-бежевые оттенки: РАЛ 070 70 10; РАЛ 075 70 10; РАЛ 080 70 10; РАЛ 100 80 05	
3.41.	Цвета крыши	№ РАЛ Классик*: 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	

3.42.	Цвет оконных проемов	№ РАЛ Классик*: Серо-бежевые оттенки: РАЛ 1019; РАЛ 1035; Тёмно-охровые оттенки: РАЛ 8001; РАЛ 8002; Тёмно-серые оттенки: 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; РАЛ 040 30 05;
3.43.	Цвет дверных проемов и ворот	№ РАЛ Классик*: Серо-бежевые оттенки: РАЛ 1019; РАЛ 1035; Тёмно-охровые оттенки: РАЛ 8001; РАЛ 8002; Тёмно-серые оттенки: 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	№ РAL Классик*: Все зелёные тона от РAL 6000 до РAL 6038; Все красные тона от РAL 3000 до РAL 3033; Все фиолетовые тона от РAL 4001 до РAL 4012; Все синие тона от РAL 5000 до РAL 5026; Все оранжевые тона от РAL 2000 до РAL 2013; Жёлтые тона: РАЛ 1003; РAL 1007; РAL 1017; РAL 1012; РAL 1016; РAL 1018; РAL 1026 № РAL Дизайн*: Все зелёные тона от РAL 100 20 05 до РAL 180 90 10; Все красные тона от РAL 010 20 15 до РAL 030 90 10; Все фиолетовые тона от РAL 280 20 15 до РAL 360 92 05; Все синие тона от РAL 190 20 20 до РAL 270 90 05; Все оранжевые тона от РAL 050 20 10 до РAL 060 90 15; Все жёлтые тона от РAL 070 30 20 до РAL 095 90 59
3.46.	Цвета крыши	
3.47.	Цвет оконных проемов	
3.48.	Цвет дверных проемов и ворот	
3.49.	Цвет водосточных труб/электрощитов	

В границах регламентных участков 2, 3 (*Индивидуальная жилая застройка*) территории ЕЗРЗ-4 установлены следующие требования к благоустройству:

№ п/п	Название элемента	Параметр	Требования
-------	-------------------	----------	------------

4.1.	Ограждения	Общие требования	<p>Допускается:</p> <ul style="list-style-type: none"> – вертикальные членения рисунка ограждений, минимальное наличие горизонтальных элементов; – материалы, соответствующие данному регламенту; – палитра в соответствии с требованиями данного регламента, матовый тип краски; – в пределах одного здания рекомендуется применять одинаковый рисунок ограждения. <p>Запрещается:</p> <ul style="list-style-type: none"> – использование хромированных, блестящих и позолоченных элементов; – использования материалов: ПВХ, пластик, профнастил, кирпич, оргстекло.
		Требования к материалу	<ul style="list-style-type: none"> – металл; – природный камень; – зеленая изгородь (ограждение проезжей части).
		Требования к цвету	<p>Цвет металлических элементов:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Серо-бежевые оттенки: РАЛ 8019 Муар матовый; <p>Тёмно-серые оттенки:</p> <ul style="list-style-type: none"> – РАЛ 7040; – РАЛ 7036; – РАЛ 7015; – РАЛ 100 80 05;
4.2.	Малые архитектурные формы (скамьи, урны, вазоны)	Общие требования	<p>Допускается:</p> <ul style="list-style-type: none"> – размещение вплотную к фасадам зданий при условии, что в данной зоне отсутствуют витрины, входы, выступающие элементы фасада; – материалы, соответствующие данному регламенту; – палитра в соответствии с требованиями данного регламента, матовый тип краски; <p>Запрещается:</p> <ul style="list-style-type: none"> – стыковка скамеек к объектам культурного наследия и ценным

			<p>градоформирующим объектам;</p> <ul style="list-style-type: none"> – использования материалов: ПВХ, пластик.
		Требования к материалу	<p>Основные материалы:</p> <ul style="list-style-type: none"> – известняк-ракушечник местного происхождения (дербентский камень, рукельский камень); – дерево (термоясень). <p>Дополнительные материалы:</p> <ul style="list-style-type: none"> – металл, окрашенный порошковой краской; – бетон: тонированный с каменным наполнителем в цвет дербентского (рукельского) ракушечника
		Требования к цвету	<p>Цвет металлических элементов:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Серо-бежевые оттенки: РАЛ 8019 Муар матовый
4.3.	Козырьки	Общие требования	<p>Допускается:</p> <ul style="list-style-type: none"> – в пределах одного здания рекомендуется устанавливать козырьки на одинаковом уровне; – размещение на фасаде без вертикальных опор; – материалы, соответствующие данному регламенту; – палитра в соответствии с требованиями данного регламента, матовый тип краски; <p>Запрещается:</p> <ul style="list-style-type: none"> – использование хромированных и позолоченных элементов; – размещение системы водоотвода с козырька; – использования материалов: ПВХ, пластик, профнастил
		Требования к материалу	<p>Каркас:</p> <ul style="list-style-type: none"> – металл, окрашенный порошковой краской; – древесина первых сортов, окрашенная прозрачным бесцветным (неколерованным) защитным лаком или маслом. <p>Покрытие:</p> <ul style="list-style-type: none"> – закаленное стекло; – оргстекло; – листовая оцинк. сталь

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.

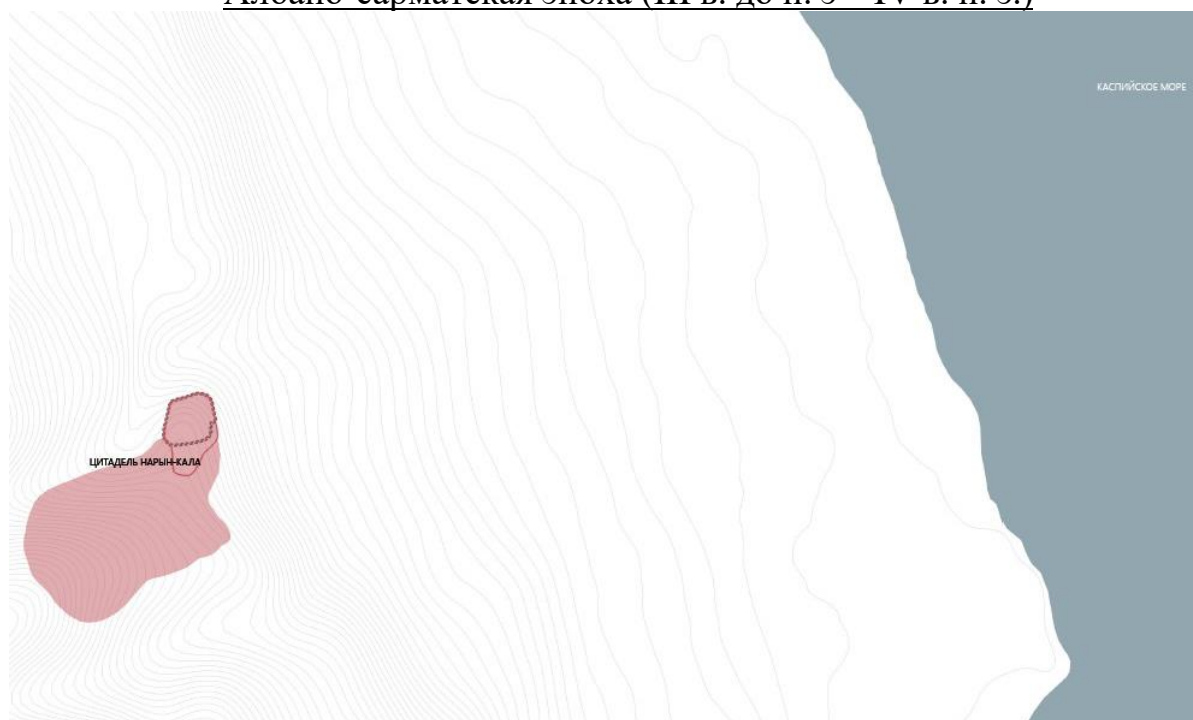
Период древнейшего поселения эпохи ранней бронзы (3000 л. до н.э.)



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.

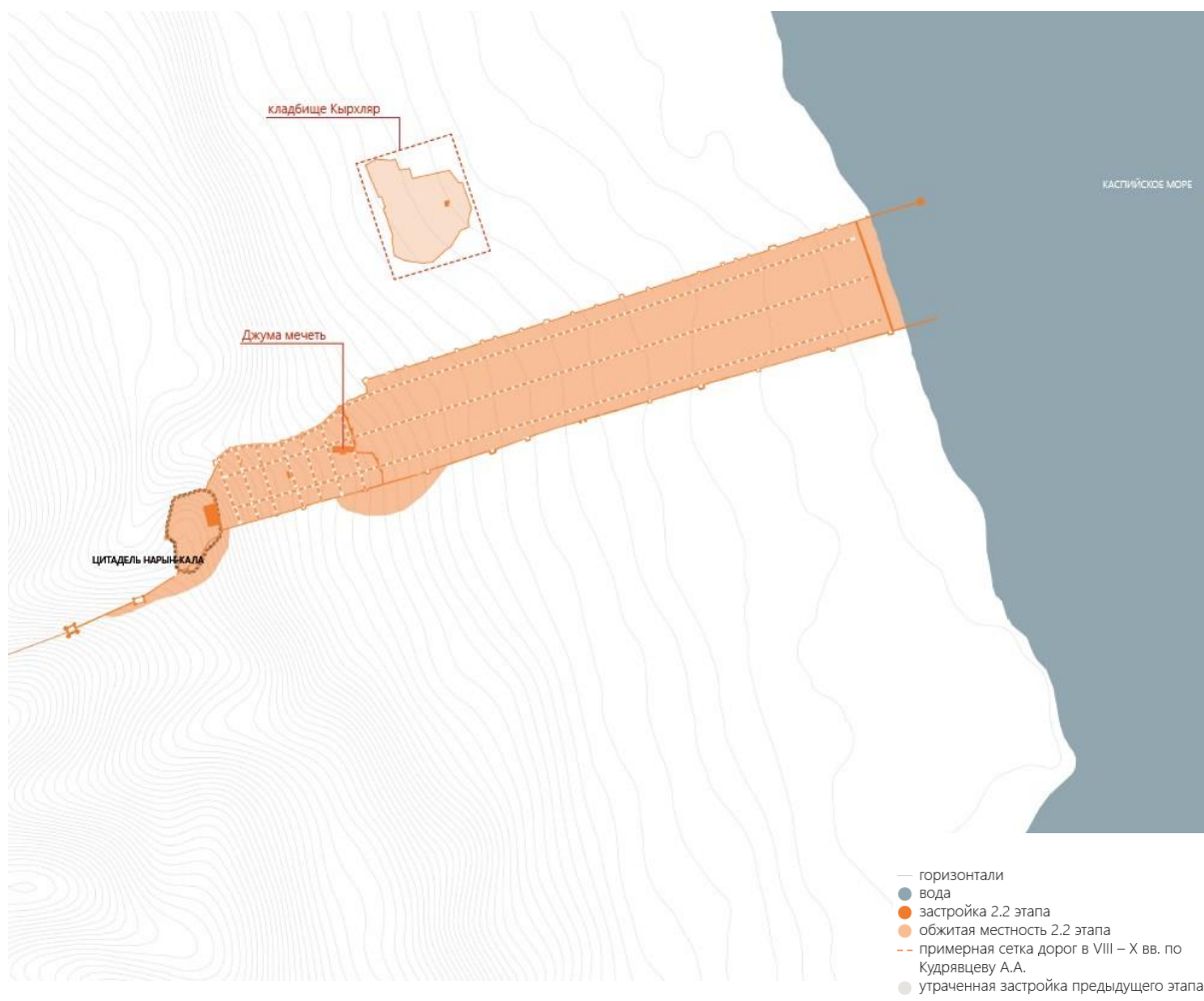
В системе сасанидских укреплений на Каспии Дербентская стена является самой грандиозной. Дербентский оборонительный комплекс включает в себя - цитадель Нарын-кала, расположенную на холме; две стены: северную и южную, спускающихся к морю, протяженностью каждая около 3,5 км; горную стену (Даг-Бары), идущую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

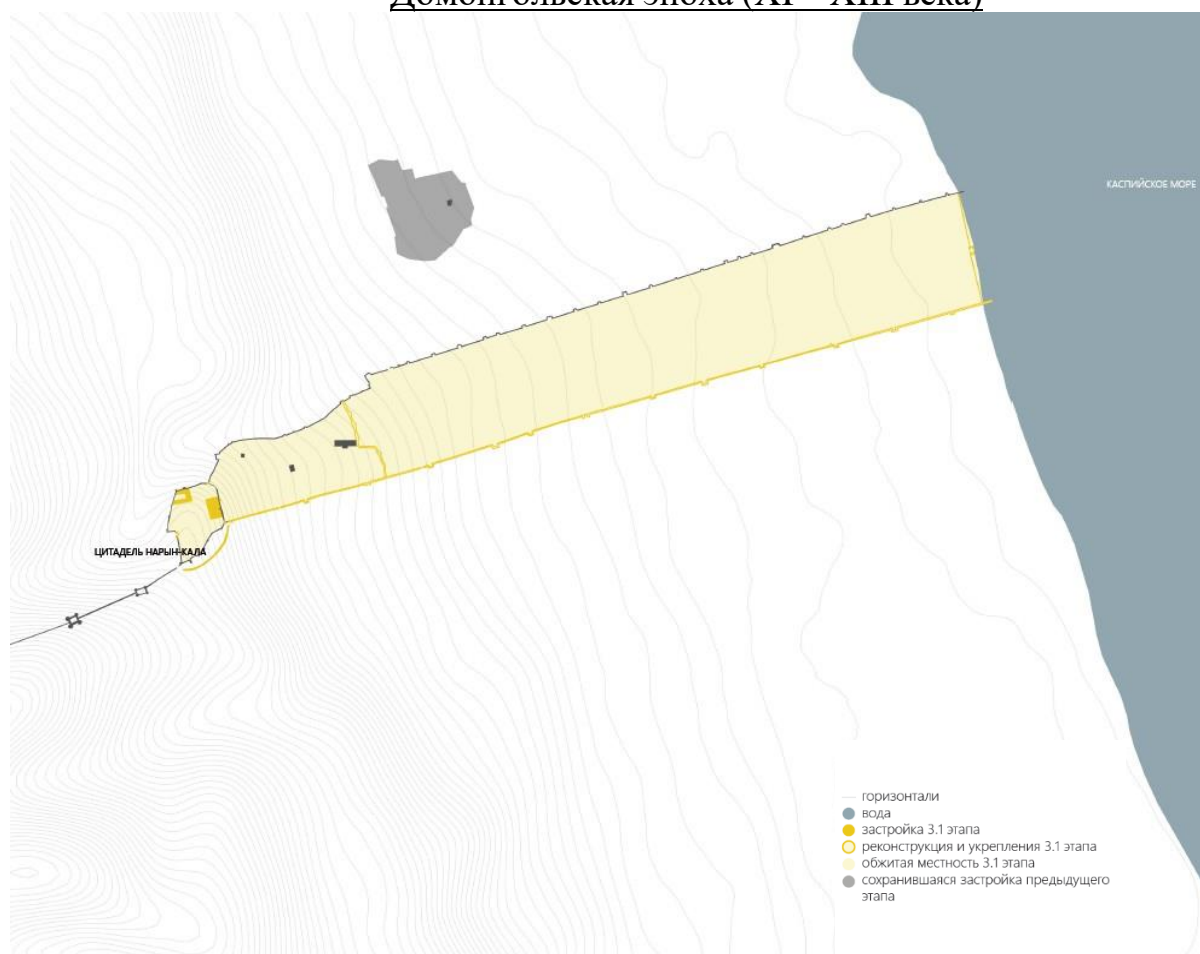
В VIII – X вв., как сообщают арабские авторы, Дербент был одним из наиболее значительных городов Кавказа, главным торговым центром на Каспийском море (торговля рабами, тканями, шафраном) и важнейшей крепостью на северной границе халифата. Это приводит в VIII – X вв. к бурному росту города: город вышел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

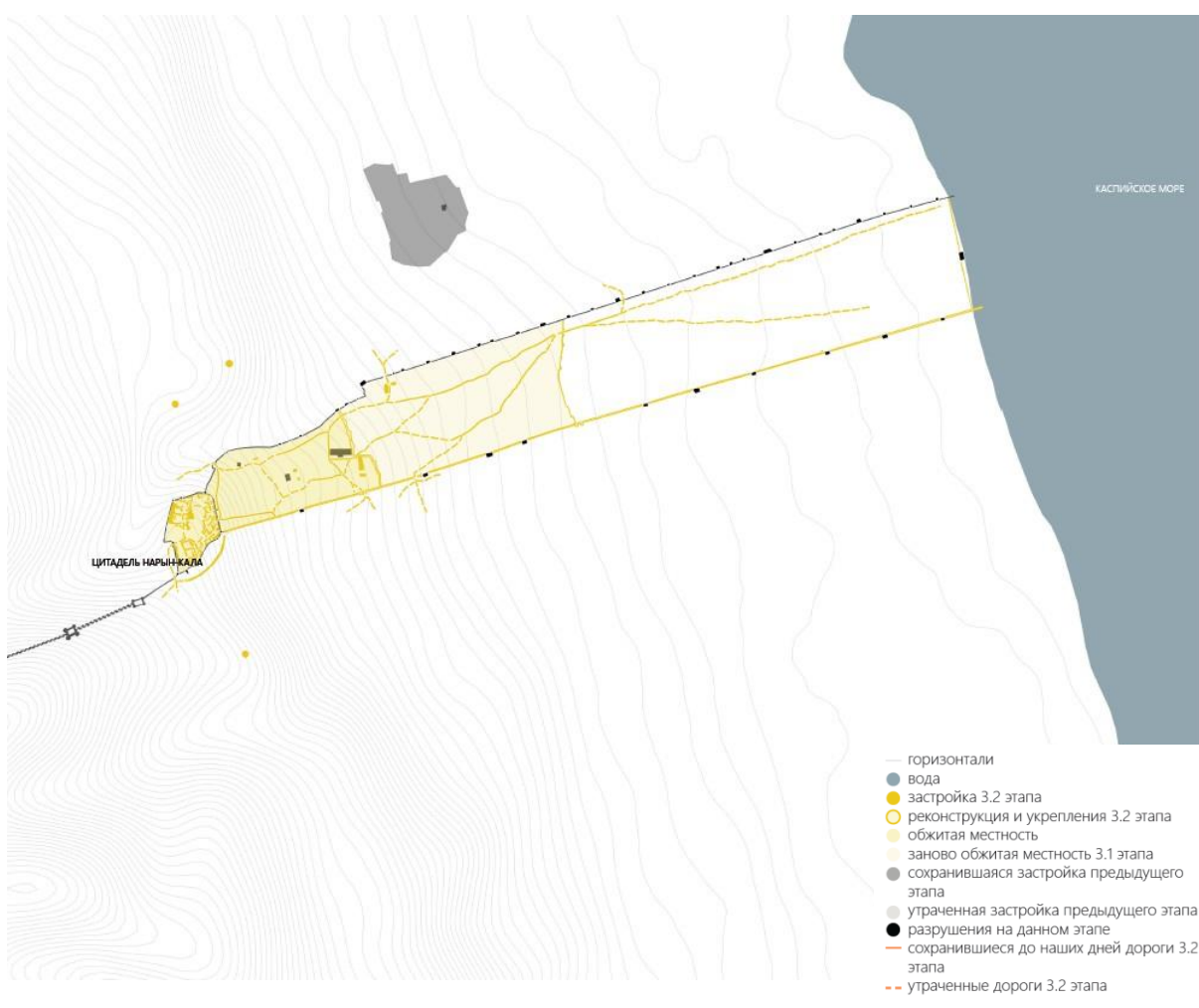
В период XI – XVIII века продолжилось формирование исторической топографии Дербента, начавшееся на рубеже X – XI вв., но изменилась политическая роль Дербента. С приходом к власти местной династии во второй половине X в. Дербент вышел из состава халифата, став самостоятельным феодальным образованием,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

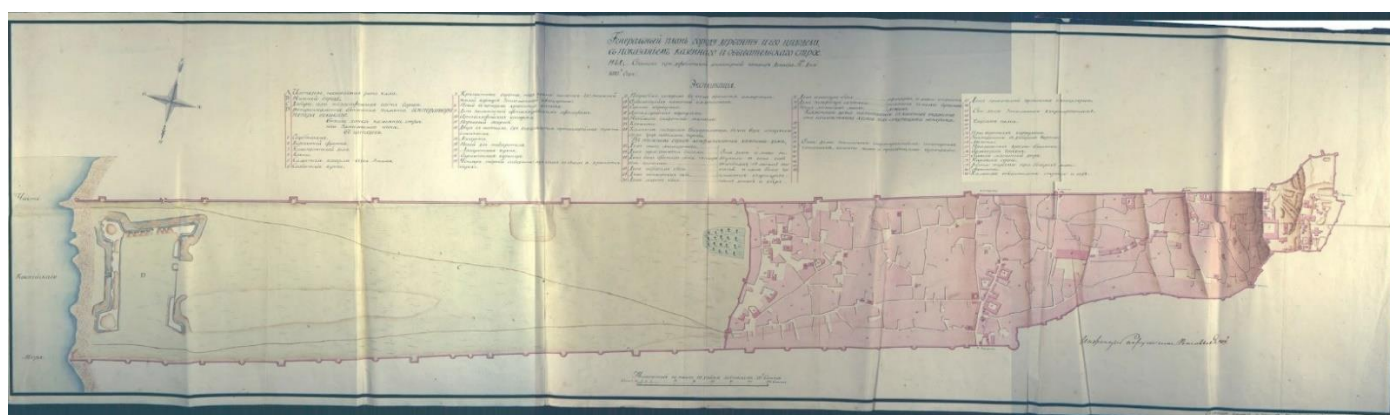
Согласно одному из самых ранних планов, составленных еще до занятия города российскими войсками в 1722 г., стены города доходили до самого моря и оканчивались на концах башнями, западнее которых в обеих стенах были ворота, через которые шла дорога вдоль берега. Нижняя часть города, «Дубары» (от персидского «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.

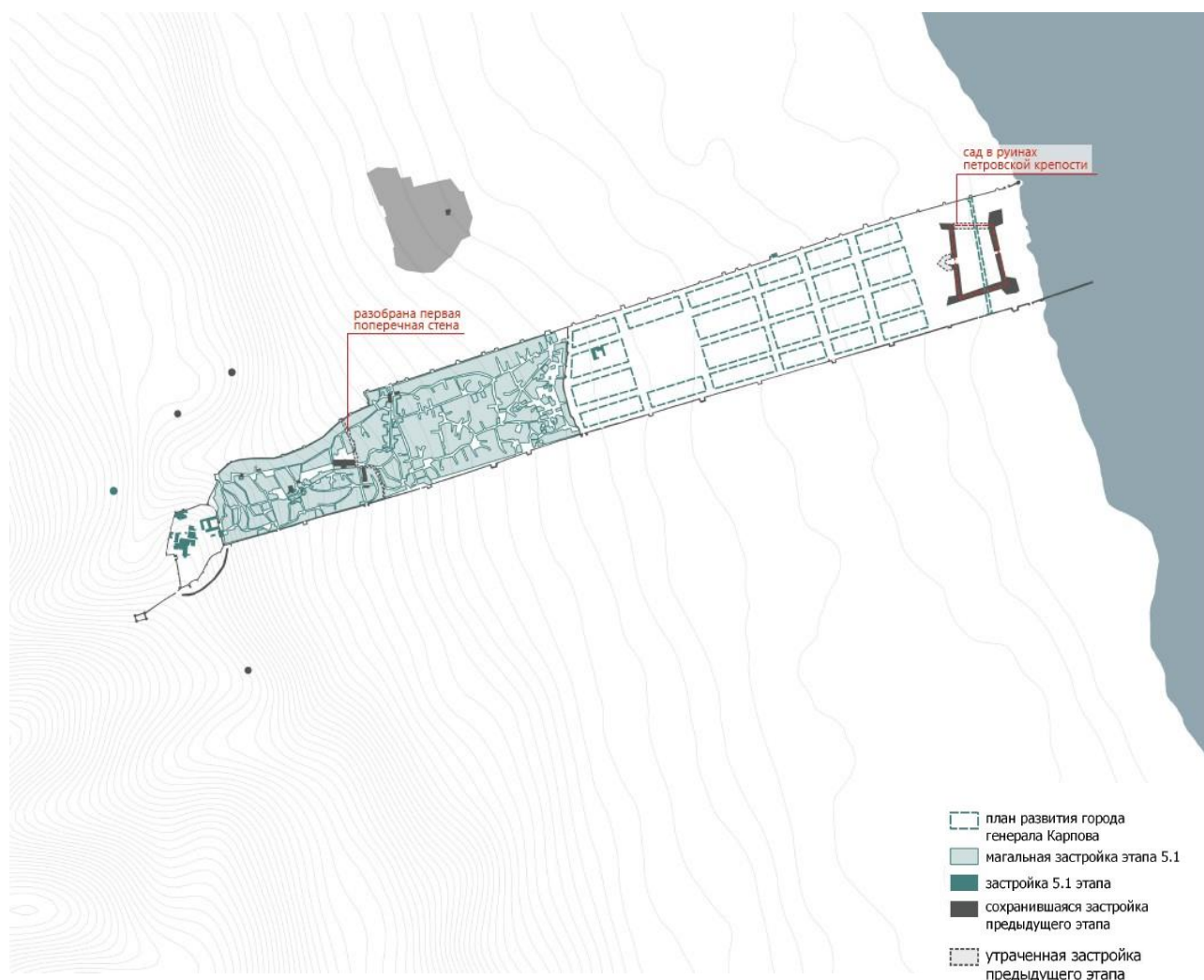
Значительно большие изменения коснулись нижнего города. Так, к 1806 г. окончательно исчезает самая старая поперечная стена Дербента, делившая нижний город на две части в районе Джума-мечети, на картах 1810-х гг. видны лишь ее остатки. Таким образом, старые районы нижнего города объединились, стена отныне 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

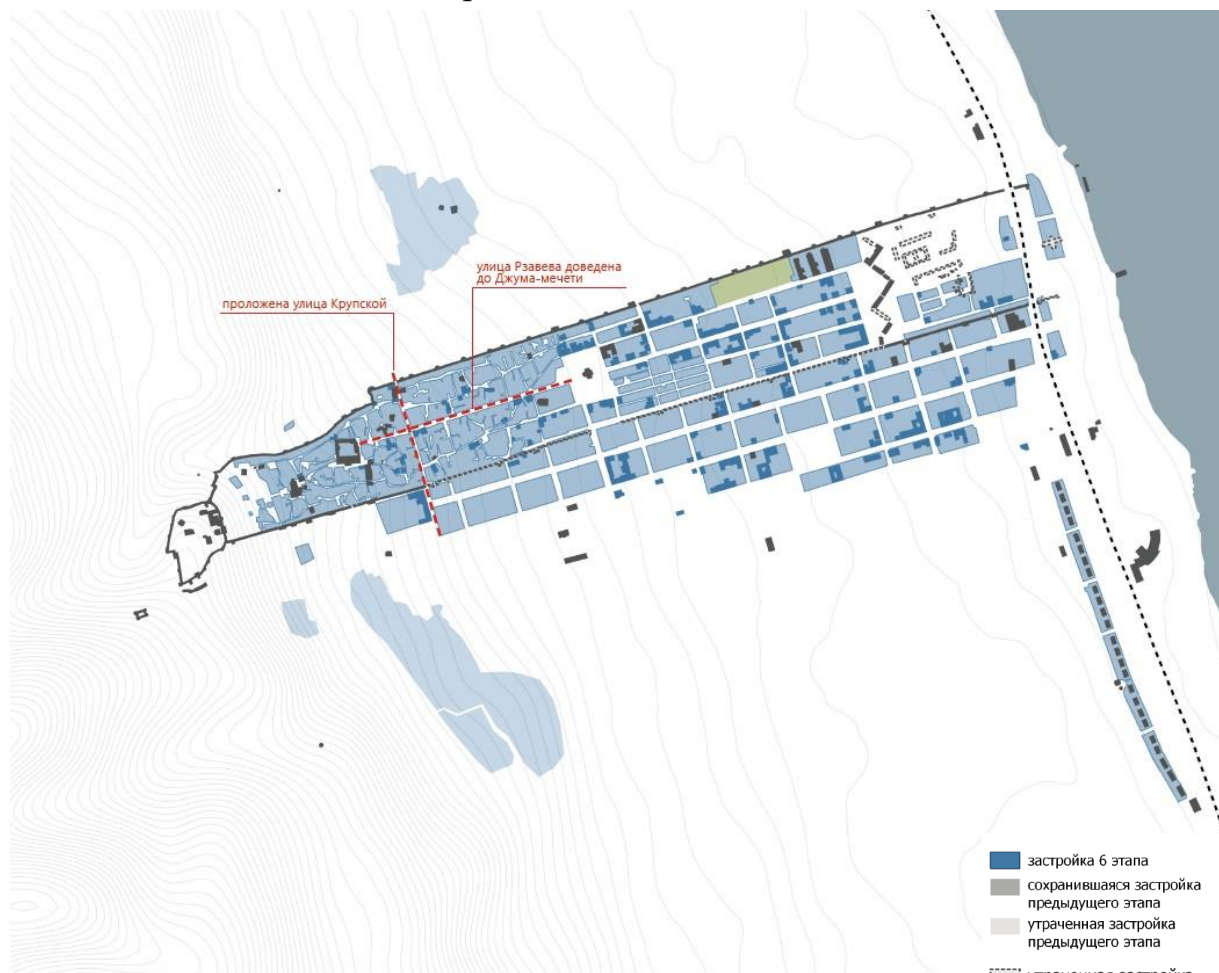
В 1848 г. в Дербенте были открыты два общественных сада, с фонтаном и павильонами: к югу от города и под северной стеной в Дубарах. В 1848 г. по инициативе генерал-губернатора князя А. И. Гагарина на главной площади города был заложен новый собор Святого Георгия Победоносца в византийском стиле. Город 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.

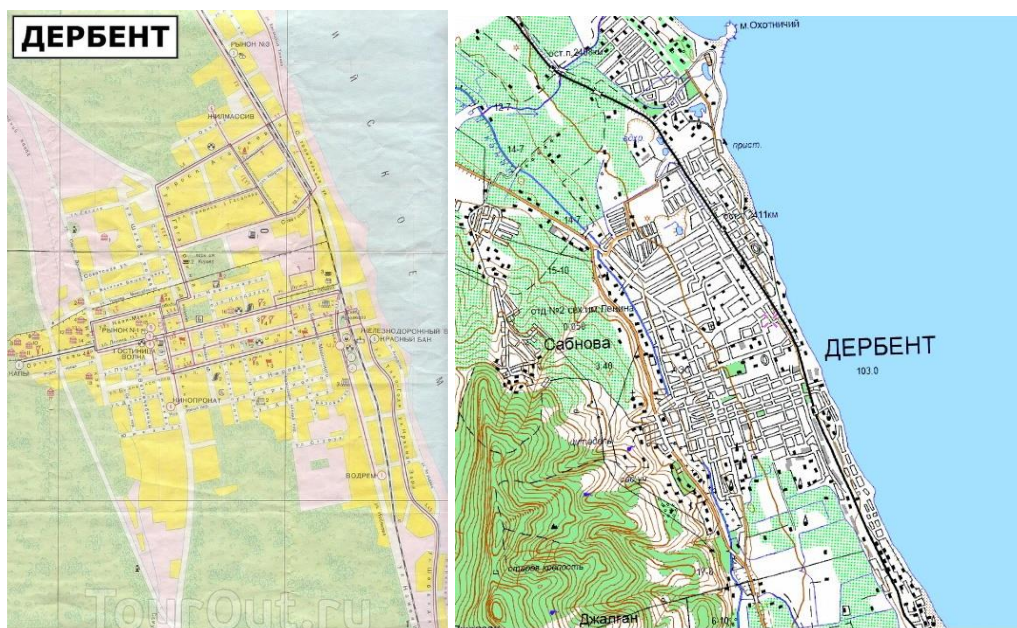
В советское время множество памятников архитектуры, в основном построенных при имперской власти, были снесены: например, в 1929 г. были снесены Ермоловские ворота на перекрестке улиц Базарной и Ермолова, а в 1938 г. – Георгиевский собор (на его месте установлен памятник Ленину). Эти вмешательства изменили 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), уточнены Заключением Агентства по охране культурного наследия №03/26 от 4 марта 2026 г. о результатах рассмотрения заключения Акта государственной историко-культурной экспертизы документов, обосновывающих изменение границ территории объекта культурного наследия «Культурный слой V - начала XX века достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента», расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Дербент. от 16.02.2026 г.

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 одноэтажного индивидуального жилого дома по адресу: г. Дербент, ул. Горького, д. 30 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 Качаевым М.А. 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 одноэтажного индивидуального жилого дома по адресу: г. Дербент, ул. Горького, д. 30, 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: Качаев М.А.

Адрес: с. Куркент, Российская Федерация,

СНИЛС 085-097-856 10

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

ИНН: 0572016103

ОГРН: 1160571066149

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

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

1.8. Исходно-разрешительная документация

Для разработки данного раздела использована следующая документация:

1. «Проект строительства одноэтажного индивидуального жилого дома по адресу: г. Дербент, ул. Горького, д. 30».
2. Выписка из единого государственного реестра недвижимости на земельный участок по адресу: г. Дербент, ул.М.Горького, д. 30 (кадастровый номер ЗУ: 05:42:000033:1228)
3. Технический отчет о проведении инженерно-геологических изысканий №16-26-ИГИ ООО «РД-проект»
4. Выкопировка из технического паспорта ижс по адресу: ул. М.Горького, д.30
5. Выкопировка из технического паспорта ижс по адресу: ул. М.Горького, д.32
6. Инженерно-топографический план ЗУ в масштабе М500

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 внутриваленная территории города Дербента, а в конце XIX в. в связи с ростом города сносится на значительном протяжении южная городская стена. В это же время складывается современная топография города с сетью основных и второстепенных уличных магистралей Дербента.

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

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

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

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

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

С 2012 г. и поныне ведутся раскопки Дербентского поселения первой пол. 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 в. с исламскими религиозными текстами и др. (Гаджиев, Абиев, Будаичиев, Абдуллаев, Шаушев, 2015. С. 183-195; Гаджиев, Шихсаидов, Аликберов, 2016. С. 796-818).

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

Важные данные по исторической топографии Дербента, материалы, характеризующие жизнь, быт и культуру горожан, монетное обращение в домонгольский период, получены в ходе раскопок в 2014 г. на территории воинской части Пограничной службы ФСБ РФ в приморской части города. Здесь были выявлены руины мечети с фрагментами штучного декора колонн, жилищно-хозяйственные строения, система водоснабжения, виноградодавильни с плитой-давильней и крупным сосудом для хранения и брожения сула, бытовые печи (тандыры, сандали/корси) IX - нач. XIII в., печь для обжига известня 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 военно-политических событий и сохранил свое важное военно-стратегическое значение, однако его экономика была подорвана, торговые связи с центрами Закавказья, Переднего Востока, Восточной Европы нарушены. В последующее время обживалась только верхняя часть города - до верхней поперечной стены, проходившей в районе Джума-мечети. Возобновление обживания центральной части города во внутрисканном пространстве между северной и южной оборонительными стенами и двумя (верхней и нижней) поперечными стенами, очевидно, следует относить, судя по гравюре Адама Олеария 1638 г., к концу XVI – началу XVII в. Активно эта территория, судя по планам XVIII - нач. XIX в., стала обживаться в XVIII в., а приморская часть города (носившая названия Дубара, Шехер Юнан) стала застраиваться в середине – второй пол. XIX в. по разработанному генеральному плану.

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

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

Библиография:

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

2.2. Сведения о техническом состоянии объектов культурного наследия

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

В соответствии с Приложением №2 приказа Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан № 94/21-од от 3 сентября 2021г., граница территории выявленного объекта археологического наследия установлена по внешней границе единых зон регулирования застройки и хозяйственной деятельности, установленных Постановлением правительства Республики Дагестан №148 от 27.05.2016г. В соответствии с актом ГИКЭ обосновывающим изменение границ территории объекта культурного наследия «Культурный слой V - начала XX века достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента», от 16 .02.2026 г, протяженность периметра границ составляет 16857,39 м, на общей площади 5491037.02 кв. м, (549,1037 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).

В соответствии с Заключением Агентства по охране культурного наследия №03/26 от 4 марта 2026 г. о результатах рассмотрения заключения Акта государственной историко-культурной экспертизы документов, обосновывающих изменение границ территории объекта культурного наследия «Культурный слой V - начала XX века достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента», расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Дербент. от 16.02.2026 г. обосновано изменение границ территории выявленного объекта культурного наследия «Культурный слой V - начала XX века достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента», расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Дербент. в соответствии с перечнем координат характерных точек границ территории выявленного объекта культурного (археологического) наследия «Культурный слой V - начала XX века достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента», приведенном в указанном Акте ГИКЭ.

2.3. Материалы фотофиксации



Фото 1. Вид на земельный участок, на котором предполагается проведение работ, Раздел ПД «Мероприятия по обеспечению сохранности выявленного объекта археологического наследия»

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

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

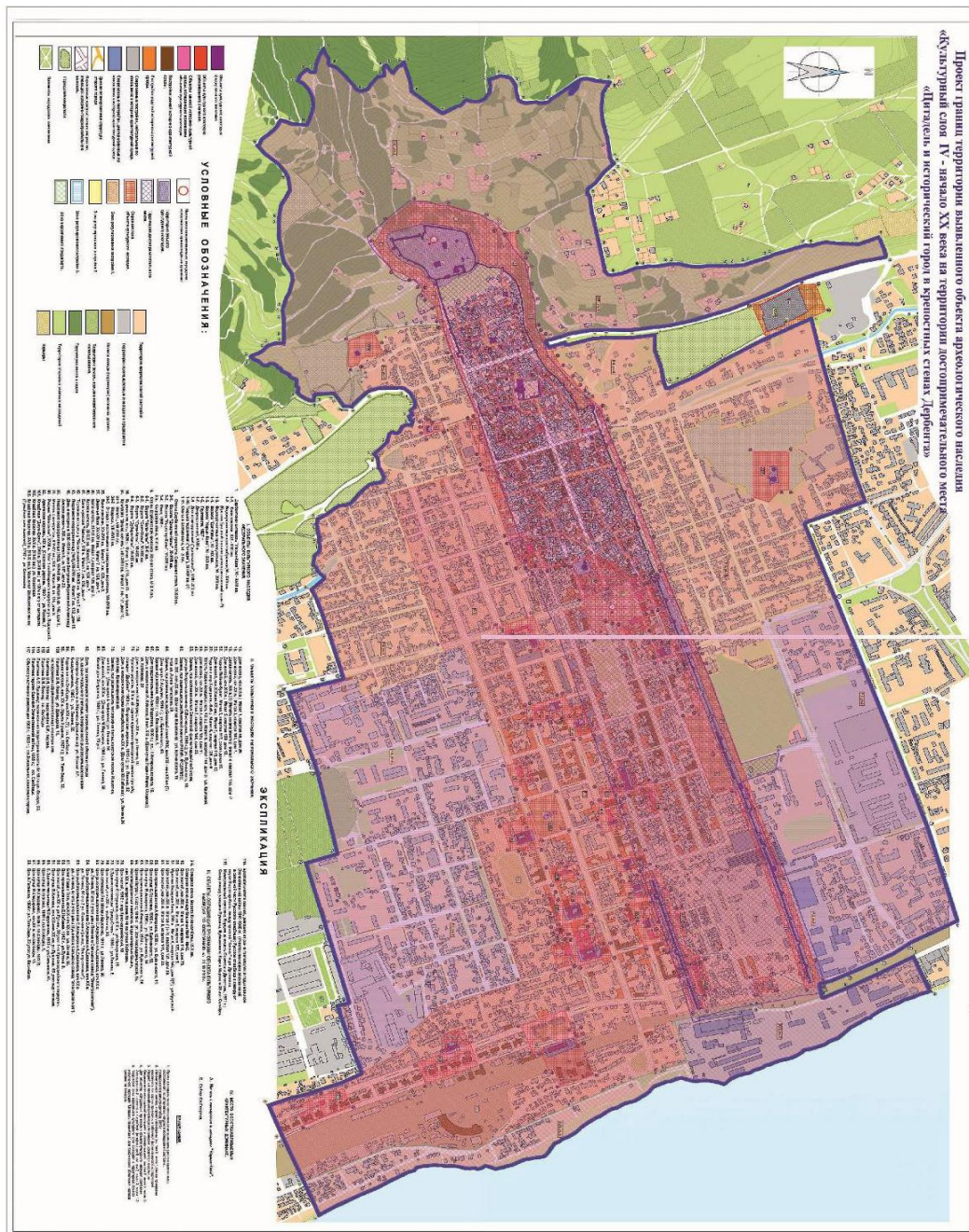


Схема 1. Проект границ территории выявленного объекта археологического наследия «Культурный слой V – начала XX века на территории достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента»

В соответствии с Заключением Агентства по охране культурного наследия №03/26 от 4 марта 2026 г. о результатах рассмотрения заключения Акта государственной историко-культурной экспертизы документов, обосновывающих изменение границ территории объекта культурного наследия «Культурный слой V - начала XX века достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента», расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Дербент. от 16.02.2026 г. уточнены границы территории ВОАН.

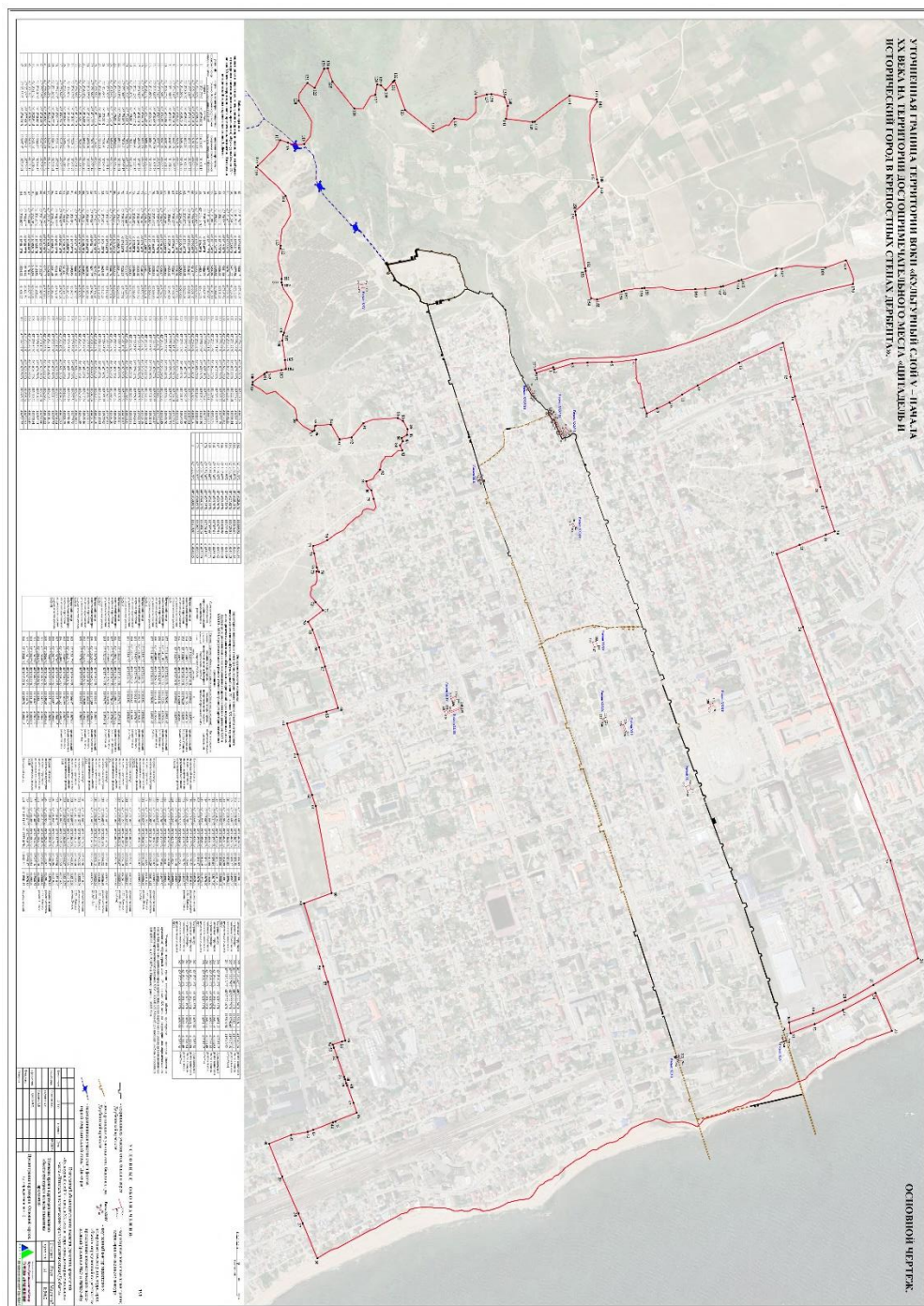


Схема 2. Уточнение границ территории выявленного объекта археологического наследия «Культурный слой V – начала XX века на территории достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента»

Согласно п. 2 ст. 36 Федерального закона №73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации «изыскательские, проектные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные работы, указанные в статье 30 настоящего Федерального закона работы по использованию лесов и иные работы в границах территории объекта культурного наследия, включенного в реестр, проводятся при условии соблюдения установленных статьей 5.1 настоящего Федерального закона требований к осуществлению деятельности в границах территории

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

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 одноэтажного индивидуального жилого дома, расположенного по адресу: г. Дербент, ул. Горького, д. 30, располагается в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента (в зоне регулируемой застройки ЕЗРЗ-4(2), утвержденной приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан от 29 января 2025 г. №7/25-од.



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

СХЕМА ГРАНИЦ РЕГЛАМЕНТНОГО УЧАСТКА ЕЗР3-4(2) (МАСШТАБ 1:12500)

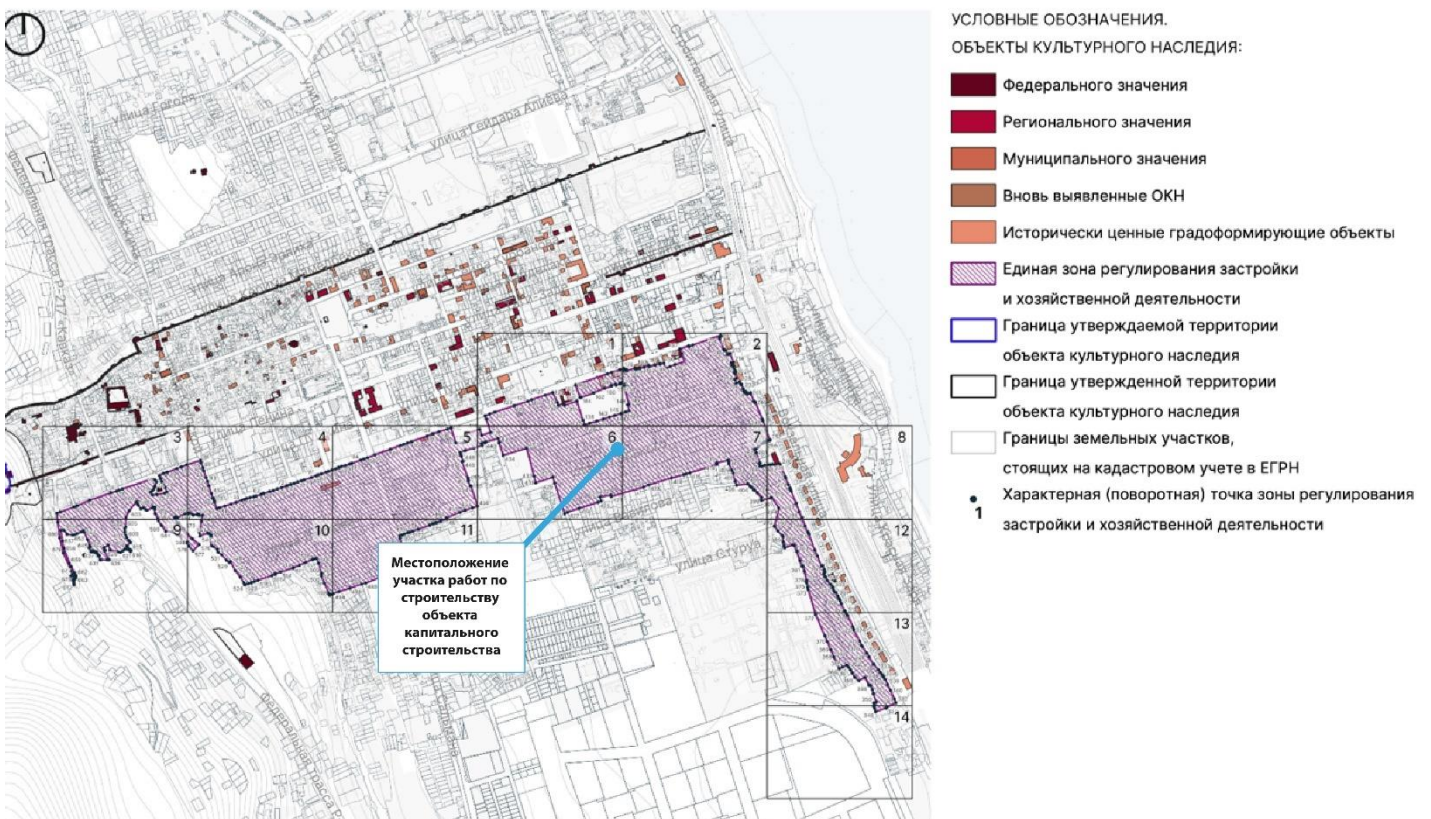


Схема 4. Участок застройки на схеме единой зоны регулирования застройки ЕЗР3-4(2)

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-4(2)

**Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности
– ЕЗРЗ-4 (1-4)**

*Историческая малоэтажная застройка вдоль железной дороги;
Индивидуальная жилая застройка; Стадион Нарын-Кала*

1. Разрешается:
 - 1.1. Проведение научных исследований, в том числе археологических;
 - 1.2. Строительство, капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства с учетом требований к градостроительным регламентам в границах данной зоны;
 - 1.3. Размещение некапитальных строений, с учетом требований к их внешнему виду, габаритам и местоположению в границах данной зоны;
 - 1.4. Благоустройство территории, а также хозяйственная деятельность при условии соблюдения требований к градостроительным регламентам в границах данной зоны:
 - 1.4.1.1. Организация пешеходных и велосипедных дорожек, размещение малых архитектурных форм - скамеек, урн, пандусов и других приспособлений, в том числе обеспечивающих передвижение маломобильных групп населения;
 - 1.4.1.2. Посадка зеленых насаждений с компактной кроной, разбивка газонов, цветников;
 - 1.5. Капитальный ремонт и реконструкция систем коммунальной инфраструктуры;
 - 1.6. 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;
 - 1.7. Размещение антенно-мачтовых сооружений (вышки связи) с соблюдением требований к градостроительным регламентам в границах данной зоны;
 - 1.8. Размещение подвесной канатной дороги (для регламентного участка 2);

2. Запрещается:

- 2.1. Строительство систем коммунальной инфраструктуры наземным или подземным способом;
- 2.2. Размещение помещений производственного и складского назначения категории повышенной взрывопожароопасности;
- 2.3. Применение архитектурной подсветки на главных (уличных) фасадов с использованием цветовой температуры вне диапазона в 2200-3500 К;
- 2.4. Применение на главных (уличных) фасадов цветной, контурной и динамичной архитектурной подсветки;
- 2.5. Вынос консольных элементов фасада за линию регулирования;
- 2.6. Размещение прямков, крылец, пандусов для новых объектов капитального строительства за линией регулирования застройки;
- 2.7. Размещение пристенных электрощитов, кондиционерных блоков на фасадах, выходящих на территории общего пользования;

РЕГЛАМЕНТНЫЕ УЧАСТКИ 2-3
ИНДИВИДУАЛЬНАЯ ЖИЛАЯ ЗАСТРОЙКА

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.	Обеспечение обороны и безопасности	8.0
4.	Ритуальная деятельность	12.1
5.	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	40
2.2	Глубина участка (макс.), м	50
2.3	Площадь участка (макс.), м ²	2000
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено		

строительство зданий, строений, сооружений.		
2.4.	Отступ от фронтальной границы земельного участка (мин.), м	0
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.), %	20

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.) %	80/100
3.4.	Ширина корпуса (макс), м	40
Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов капитального строительства		
3.5.	Разрешенный тип крыши	плоская, вальмовая, двускатная, односкатная, многосщипцовая
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.)	3,5	
3.17.	Высота типового этажа (макс.), м	3,5	
3.18.	Процент остекления фасада (макс.), %	50	
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	3,3	
3.22.	Ширина окон (макс.), м	1,8	
3.23.	Высота дверей / ворот (макс.), м	3,3 / 3,3	
3.24.	Пропорции окон	3:5; 3:4; 2:5; 2:6	
3.25.	Пропорции дверей / ворот	3:5; 3:4; 2:5 / 3:3; 2,5:3; 4:3	
3.26.	Протяженность простенка (мин./макс.), м	0,6 / 3,3	
3.27.	Выступ архитектурных частей и элементов декора здания за линию застройки (макс.), м	0,40	
3.28.	Выступ консольных элементов фасада за линию застройки, м	запрещено	
3.29.	Требования к рольставням	запрещено	
Требования к отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства			
Разрешенные материалы			
3.30.	Отделочные материалы стен и ограждений	<ul style="list-style-type: none"> - кладка из природного камня с расшивкой швов; - облицовка из природного камня; - штукатурка 	
3.31.	Материалы крыши	Скатная крыша	Плоская крыша
		- фальц;	гравий; декинг;

		<ul style="list-style-type: none"> - цементно-песчаная черепица; - керамическая черепица; - металлическая черепица; - профнастил низкого профиля 	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 	<ul style="list-style-type: none"> сотовый поликарбонат; искусственный газон; профнастил любого профиля.
3.37.	Материал заполнений оконных проемов	тонируемое стекло	
3.38.	Материал заполнений дверных проемов	тонируемое стекло	
3.39.	Материал декоративных элементов	<ul style="list-style-type: none"> фибробетон; пластик 	
Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства			
Разрешенные цвета			
3.40.	Цвета отделки стен и ограждений	<ul style="list-style-type: none"> № РАЛ Классик*: Светло-бежевые оттенки: РАЛ 9001; РАЛ 1014; 	

		РАЛ 1001; Серо-бежевые оттенки: РАЛ 1011; РАЛ 1019; РАЛ 1035 № 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 ; Тёмно-бежевые оттенки: РАЛ 075 60 20; Серо-бежевые оттенки: РАЛ 070 70 10; РАЛ 075 70 10; РАЛ 080 70 10; РАЛ 100 80 05
3.41.	Цвета крыши	№ РАЛ Классик*: 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
3.42.	Цвет оконных проемов	№ РАЛ Классик*: Серо-бежевые оттенки: РАЛ 1019; РАЛ 1035; Тёмно-охровые оттенки: РАЛ 8001; РАЛ 8002; Тёмно-серые оттенки: 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; РАЛ 040 30 05;
3.43.	Цвет дверных проемов и ворот	№ РАЛ Классик*: Серо-бежевые оттенки: РАЛ 1019; РАЛ 1035; Тёмно-охровые оттенки: РАЛ 8001; РАЛ 8002; Тёмно-серые оттенки: РАЛ 8017; РАЛ 7015; РАЛ 7013 № РАЛ Дизайн*: Серо-бежевые оттенки: РАЛ 070 70 10; Тёмно-бежевые оттенки: РАЛ 075 60 20; РАЛ 075 60 30; РАЛ 080 60 30; Тёмно-серые оттенки: РАЛ 040 30 05;
3.44.	Цвет водосточных труб/электрощитов	№ РАЛ Классик*: Серо-бежевые оттенки: РАЛ 1019; Тёмно-серые оттенки: РАЛ 7003; РАЛ 7013; РАЛ 8019; РАЛ 8017; РАЛ 7040; РАЛ 7036; РАЛ 7015; № РАЛ Дизайн*: Серо-бежевые оттенки: РАЛ 100 80 05; Тёмно-серые оттенки: РАЛ 040 30 05
Запрещенные цвета		
3.45.	Цвета отделки стен и ограждений	№ РАЛ Классик*: Все зелёные тона от РАЛ 6000 до РАЛ 6038; Все красные тона от РАЛ 3000 до РАЛ 3033 ; Все фиолетовые тона от РАЛ 4001 до РАЛ 4012;
3.46.	Цвета крыши	Все синие тона от РАЛ 5000 до РАЛ 5026; Все оранжевые тона от РАЛ 2000 до РАЛ

3.47.	Цвет оконных проемов	2013; Жёлтые тона: RAL 1003; RAL 1007; RAL 1017; RAL 1012; RAL 1016; RAL 1018; RAL 1026 № RAL Дизайн*: Все зелёные тона от RAL 100 20 05 до RAL 180 90 10;
3.48.	Цвет дверных проемов и ворот	Все красные тона от RAL 010 20 15 до RAL 030 90 10; Все фиолетовые тона от RAL 280 20 15 до RAL 360 92 05;
3.49.	Цвет водосточных труб/электрощитов	Все синие тона от RAL 190 20 20 до RAL 270 90 05; Все оранжевые тона от RAL 050 20 10 до RAL 060 90 15; Все жёлтые тона от RAL 070 30 20 до RAL 095 90 59

3. Сведения о планируемых видах работ

Текстовая часть

Проектом «Проект строительства одноэтажного индивидуального жилого дома по адресу: г. Дербент, ул. Горького, д.30» предусматривается проведение работ по строительству индивидуального жилого дома с подвалом и подсобными помещениями.

Характеристика планируемого проектом строительства здания

Планируемое к возведению на рассматриваемом участке здание индивидуального жилого дома состоит из одного блока сложной формы, общего прямоугольного очертания. Блок состоит из подвального этажа и жилого этажа, кроме того, проектом предусмотрен вспомогательный по отношению к основному зданию жилого дома объект застройки – крытый, теплый гараж. Вспомогательное помещение не предполагает подвального этажа или смотровой ямы.

В подвале жилого дома расположены технические помещения. Высота подвального этажа 2,50м в чистоте. Доступ в подвал осуществляется изнутри жилого дома. Высота этажа жилого дома 3,30м в чистоте.

Конструктивная схема здания - монолитный железобетонный каркас с заполнением природным камнем. Прочность, устойчивость, пространственная неизменяемость обеспечивается совместной работой монолитного железобетонного каркаса, связанного горизонтальными жесткими дисками плит перекрытий и покрытия.

Фундаменты приняты в соответствии с конструктивной схемой. Фундамент железобетонный, ленточный, глубиной заложения 400мм.

Количество этажей – 2, этажность – 1 эт.

В качестве нулевой отметки 0,000 принят уровень чистого пола первого этажа здания. Высота здания от планировочной отметки 0,000 до карниза – 3,5м. Высота здания от планировочной отметки земли до конька кровли (верхнего конструктивного элемента) – 6,5 м.

Размеры блока жилого дома в планировочных осях: А-Д/1-9 – 21,200*20,420м. Размеры блока вспомогательного помещения в осях: А*-Б*/1*-2* - 5,40*9,00м.

Общая площадь застройки жилого дома – 330 кв.м.

Кадастровый номер земельного участка 05:42:000033:1228. Площадь участка – 1608 м². Земельный участок расположен в территориальной зоне Ж1.1 – зоне застройки индивидуальными жилыми домами в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия.

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 жилого дома
- кровельные работы
- работы по подключению здания к инженерным сетям
- отделочные работы

Технико – экономические показатели проектируемого объекта капитального строительства

одноэтажный жилой дом с подвалом по адресу: г. Дербент, ул. Горького, д. 30

№	Показатель	Значение
1	Площадь земельного участка	1 608 кв.м.
2	Площадь пятна застройки	330 кв.м.
3	Площадь котлована	350 кв.м.
4	Процент застройки земельного участка	20%
5	Общая площадь здания	610 кв.м.
6	Строительный объем здания	2010 куб.м.
7	В т.ч. строительный объем здания ниже отм. 0,000	915 куб.м.
8	Сейсмичность здания	8
9	Этажность	1
10	Количество этажей	2
11	Максимальная высота	6,5 м.

Технические условия подключения к сетям инженерно – технического обеспечения

Согласно плану инженерных сетей, водоснабжение жилого дома осуществляется от существующего водопровода $\varnothing 160$ мм проходящего по ул. Горького. Сброс сточных вод бытовой канализации производится в существующий коллектор диаметром 350мм, проходящий по ул. М. Горького.

Графическая часть



ПРИМЕЧАНИЕ:

1. Система координат МСК-05
2. Система высот Балтийская 1977г.
3. Высота сечения рельефа 0,5м

УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

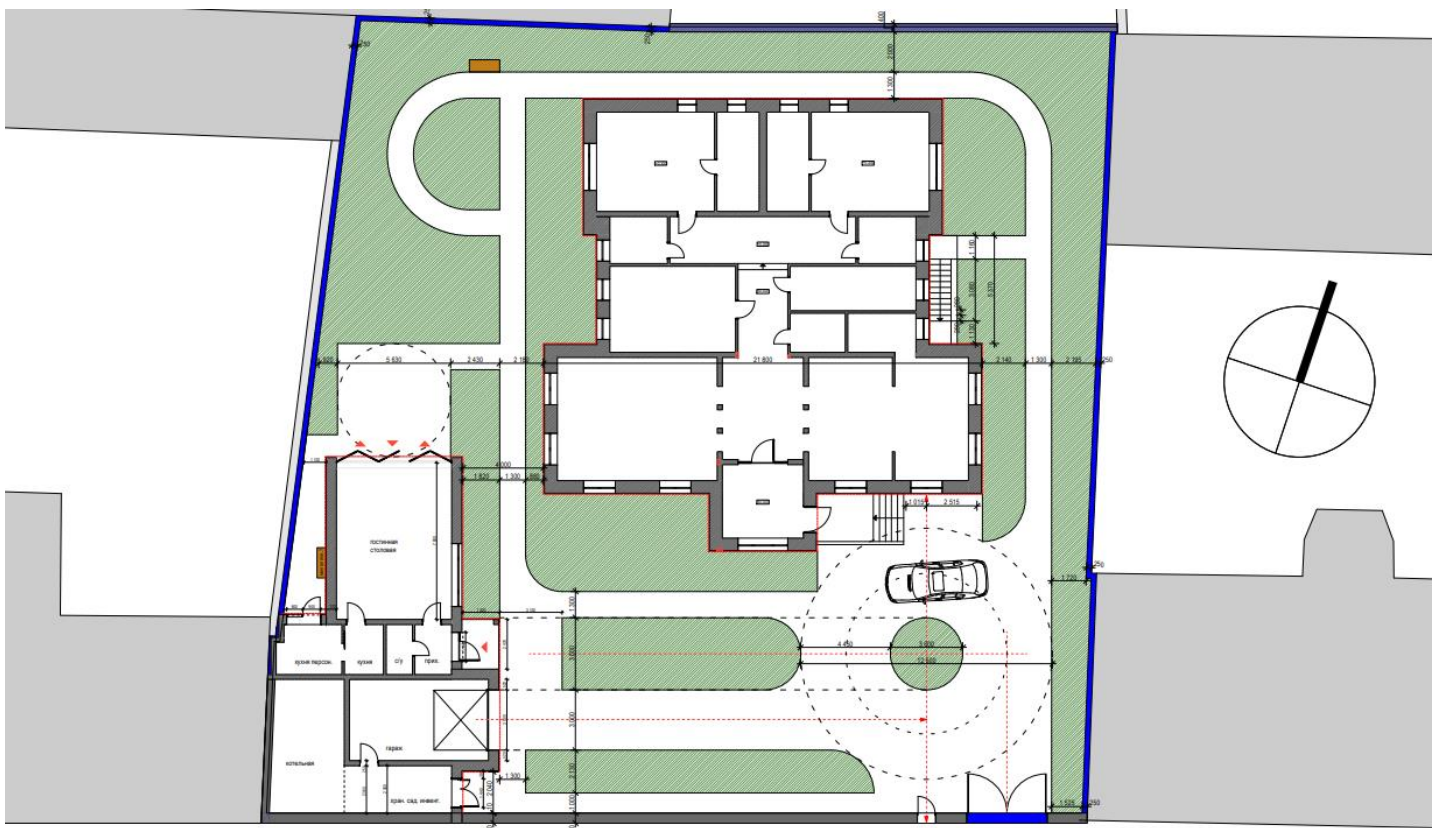
1. - - - - - Граница участка

				Топографическая съемка участков с кадастровыми номерами 05:42:000033:77, 05:42:000033:535, 05:42:000033:87		
				М500		
Должность	Ф.И.О.	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
Исполнит.	Халиков М.М.	<i>М. Халиков</i>		□	1	1
тел.:						
				Инженерно-топографический план		г. Дербент

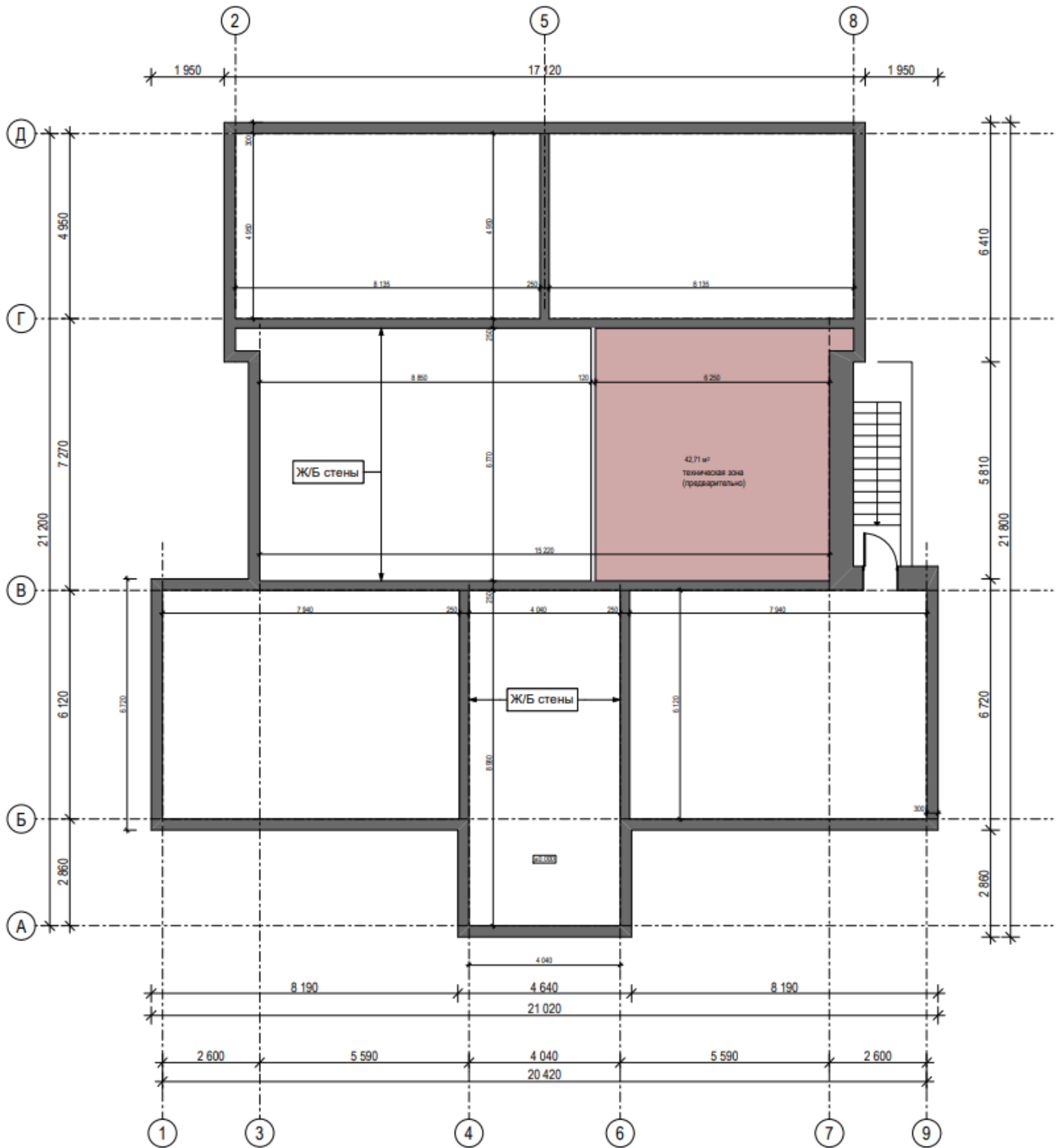
Илл. 1. Инженерно-топографическая топооснова с границей земельного участка



Илл. 2. Ситуационный план участка строительства



Илл. 3. Схема планировочной организации земельного участка проектируемого объекта



Илл.4. План подвального этажа жилого дома



Илл. 6. Общий вид индивидуального жилого дома

Материалы фотофиксации



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



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

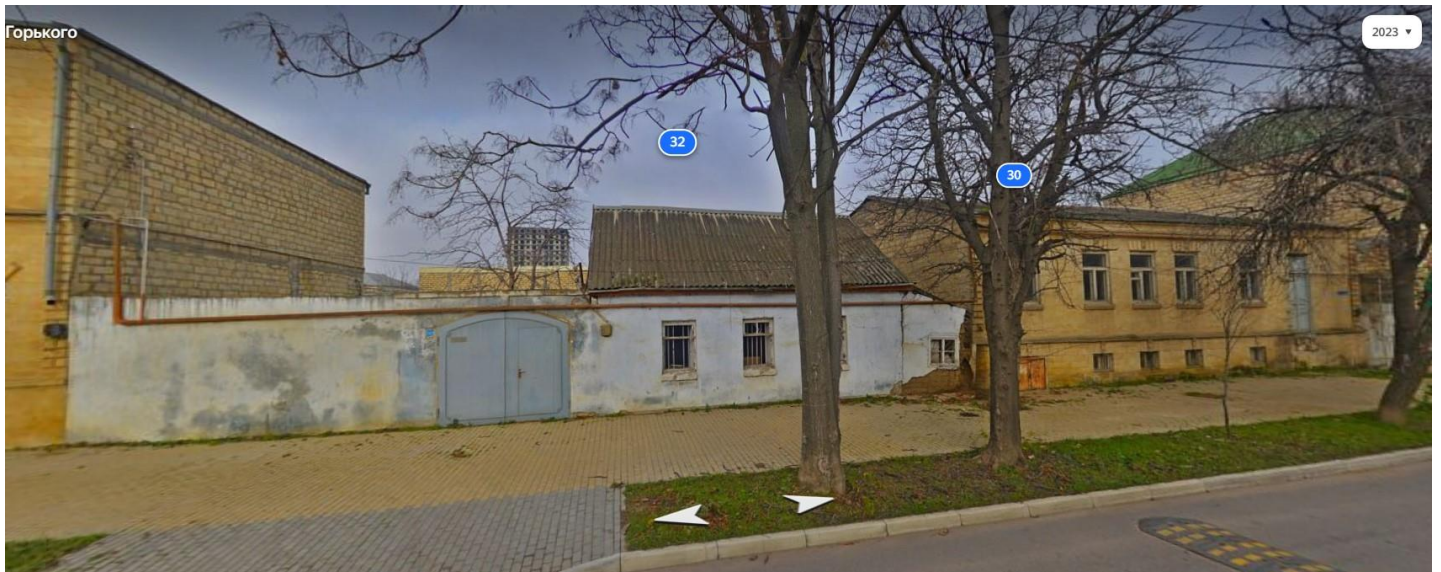


Фото 3. Фото застройки, располагающейся на месте планируемого строительства

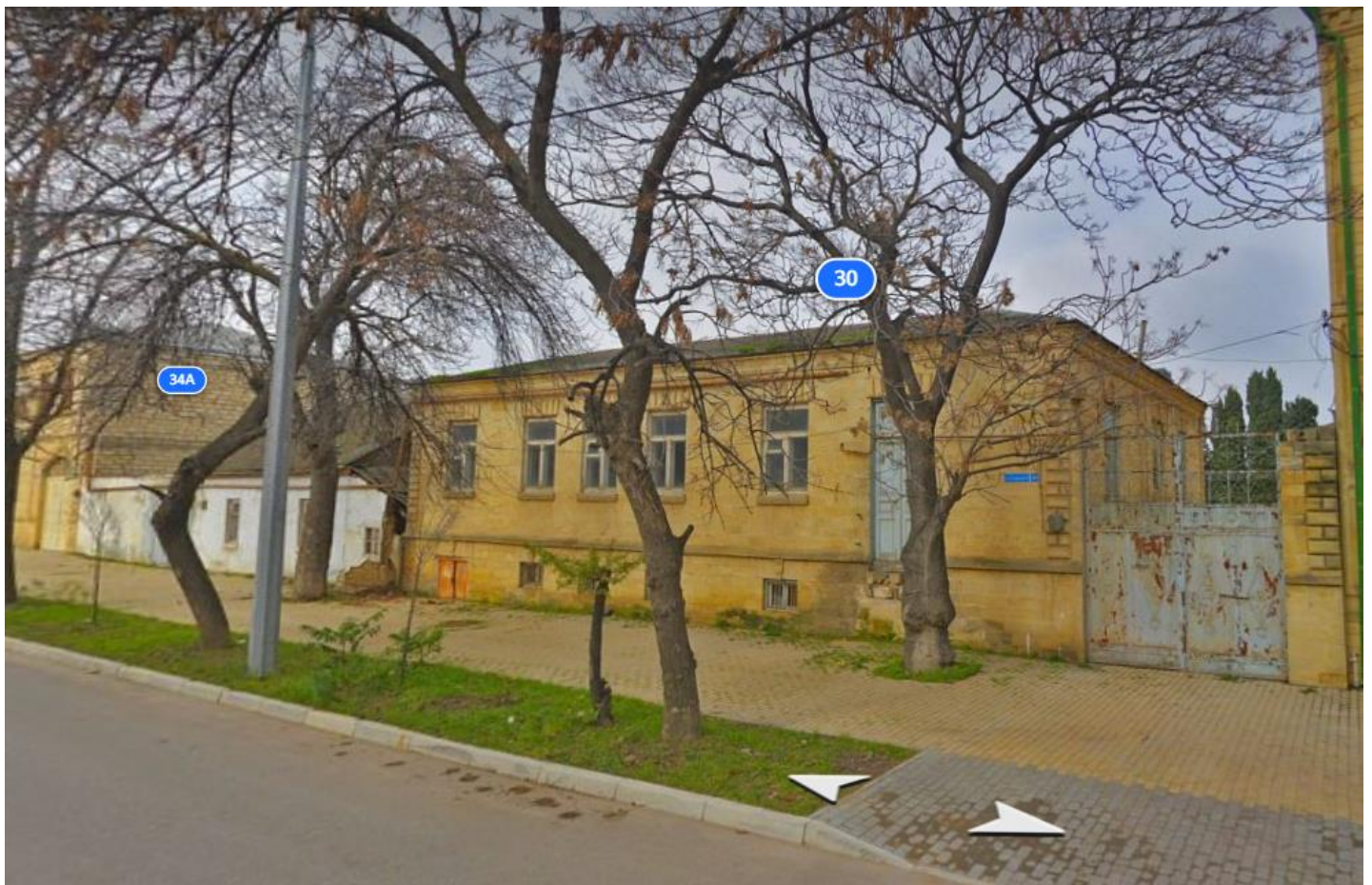
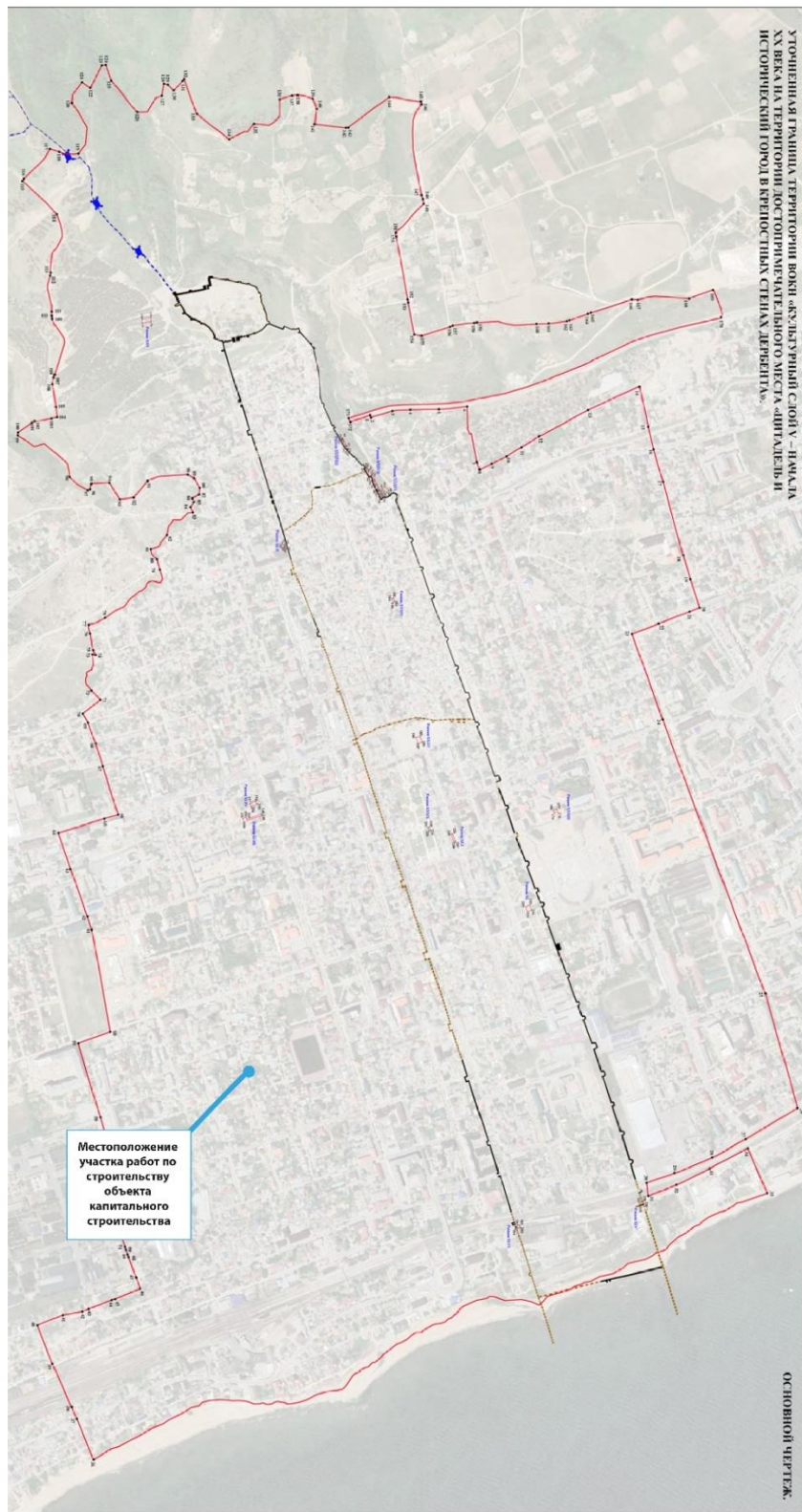


Фото 4. Фото застройки, располагающейся на месте планируемого строительства



Фото 5 Местоположение рассматриваемого участка на 3д модели города с указанием существовавшей ранее застройки



Илл. 2. Местоположение проектируемого объекта капитального строительства «Проект строительства одноэтажного индивидуального жилого дома по адресу: г. Дербент, ул. Горького, д. 30» в границах территории выявленного объекта археологического наследия «Культурный слой V - начало XX века достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента» согласно Акта ГИКЭ документов, обосновывающих изменение границ территории объекта культурного наследия «Культурный слой V - начала XX века достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента», расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Дербент.

4. Оценка воздействия планируемых работ на объект культурного наследия

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

Согласно проекту «Проект строительства одноэтажного индивидуального жилого дома по адресу: г. Дербент, ул. Горького, д. 30», земельный участок, на котором предполагается проведение работ по строительству жилого дома:

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

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

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

2. Находится в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента (в зоне регулируемой застройки ЕЗРЗ-4(2)), утвержденной приказом Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан №7/25-од от 29.01.2025 г.

В соответствии с режимами использования земель и требованиями к градостроительным регламентам для единой зоны регулирования застройки ЕЗРЗ-4(2) разрешается новое строительство, капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства с учетом требований к градостроительным регламентам в границах данной зоны (10м предельная высота, этажность – 2 эт).

Рассматриваемый проект соответствует установленным требованиям к видам разрешенного использования земельного участка, к предельным параметрам разрешенного строительства; для осуществления земляных работ и получения соответствующего разрешения уполномоченного регионального органа исполнительной власти области государственной охраны сохранения объектов культурного наследия разрабатывается настоящий раздел.

Настоящий Раздел проектной документации по строительству объекта «Проект строительства одноэтажного индивидуального жилого дома по адресу: г. Дербент, ул. Горького, д.30», вместе с экспертным заключением будет направлен на согласование в уполномоченный региональный орган исполнительной власти в области государственной охраны и сохранения объектов культурного наследия.

Следовательно **«Проект строительства одноэтажного индивидуального жилого дома по адресу: г. Дербент, ул. Горького, д.30» не нарушает требований к режимам использования земель и требований к градостроительным регламентам, установленных для единой зоны регулирования застройки ЕЗРЗ-4(2), 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 одноэтажного индивидуального жилого дома по адресу: г. Дербент, ул. Горького, д. 30, находится вне границ защитных зон объектов культурного наследия.

Следовательно, **предполагаемые работы по строительству здания по адресу: г. Дербент, ул. Горького, 30 не нарушают требования ст. 34.1 ФЗ № 73**

Анализ соответствия проводимых работ требованиям ст. 5.1 ФЗ № 73

В соответствии с п.5. ст.5.1 73-ФЗ - Особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, включенный в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо выявленный объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ в порядке,

установленном настоящим Федеральным законом, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 настоящего Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо выявленного объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанным объектам.

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

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

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

С учетом реализации предлагаемого настоящим разделом плана проведения спасательных археологических полевых работ (наблюдений), работы по реализации проекта строительства одноэтажного жилого дома по адресу: г. Дербент, ул. Горького, д.30, 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 одноэтажного индивидуального жилого дома, по адресу: г. Дербент, ул. Горького, д.30» располагается в зоне застройки

индивидуальными жилыми домами в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (зона Ж1.1).

В соответствии с видами разрешенного использования земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установленными Правилами землепользования и застройки для указанной зоны застройки Ж1.1, предельные значения этажности/высотности составляют 2эт/10м.

Этажность и высотность предполагаемого к размещению проектом «Проект строительства одноэтажного индивидуального жилого дома по адресу: г. Дербент, ул. Горького, д.30» не превышают установленных Правилами землепользования и застройки для рассматриваемой зоны параметров.

Предельные размеры земельных участков для рассматриваемого вида разрешенного использования установлены от 200кв.м. до 2000кв.м. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 50%, минимальные отступы от границ земельного участка – 1м.

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 одноэтажного жилого дома по адресу: г. Дербент, ул. Горького, д. 30» (далее – Проект или Жилой дом) 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 индивидуального жилого дома 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, с учетом отступа от пятна застройки для подготовки котлована жилого дома до 0,5м от контура возводимого здания, пересекает 350 кв.м. территории выявленного объекта археологического наследия.

Проектным решением не предусматриваются земляные работы по укладке подземных инженерных сетей (водоснабжение, канализация), для подсоединения будут использованы существующие сети.

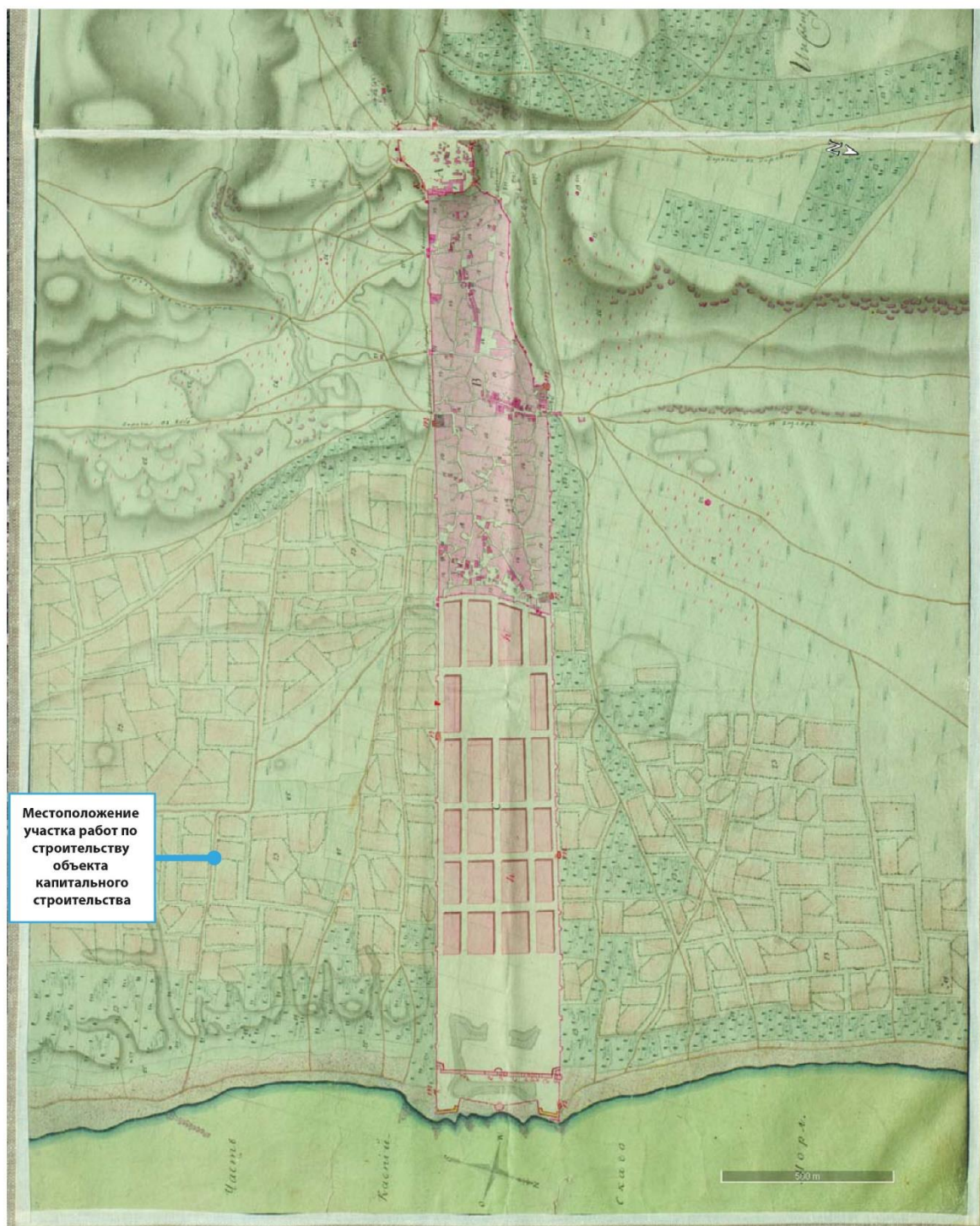


Илл. 1. Контур перемещения земляных масс

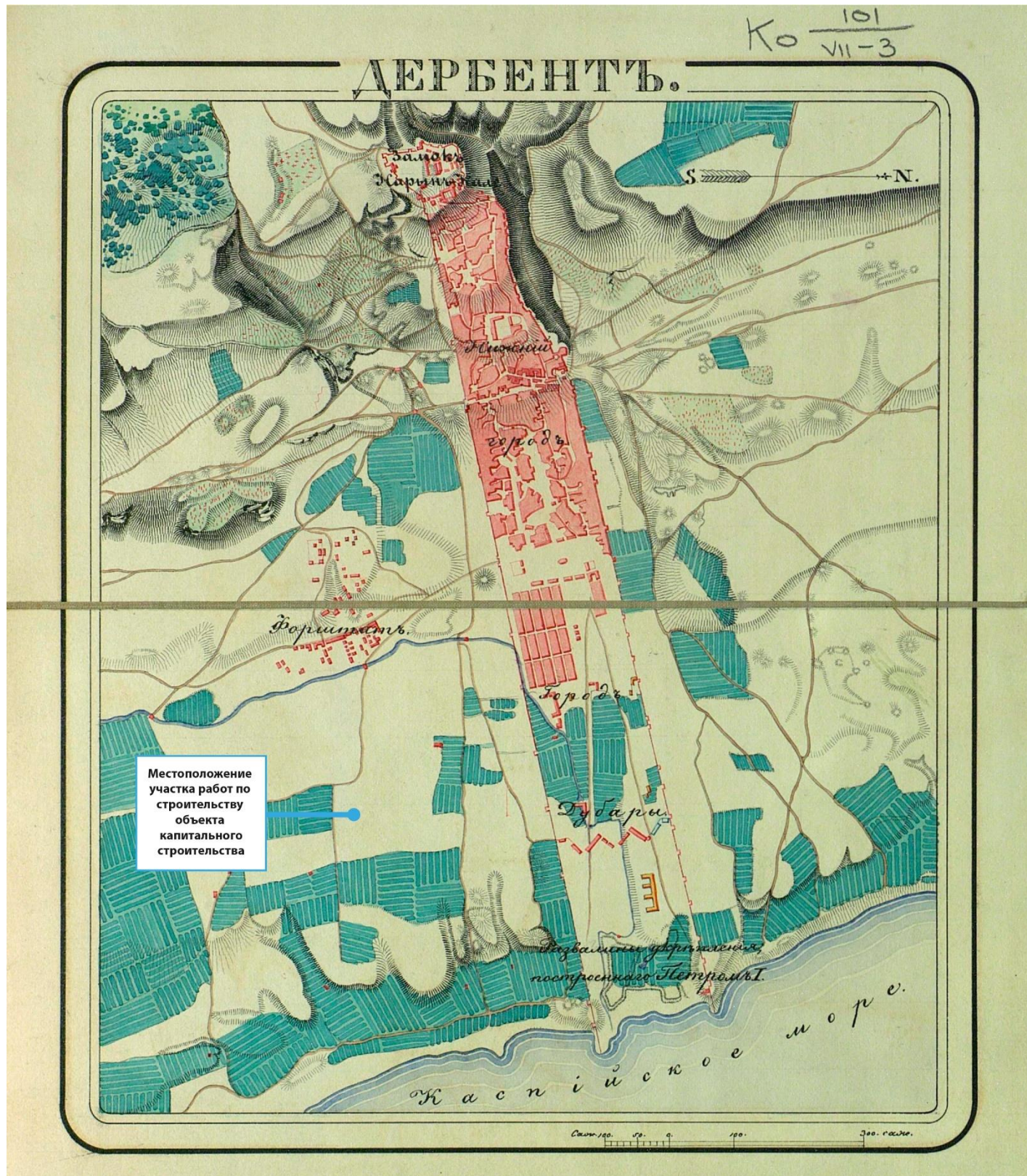
Для оценки вероятного воздействия на культурный слой был проведен историко-архивный картографический анализ, с оценкой участка застройки по отношению к развитию исторической топографии города Дербент.



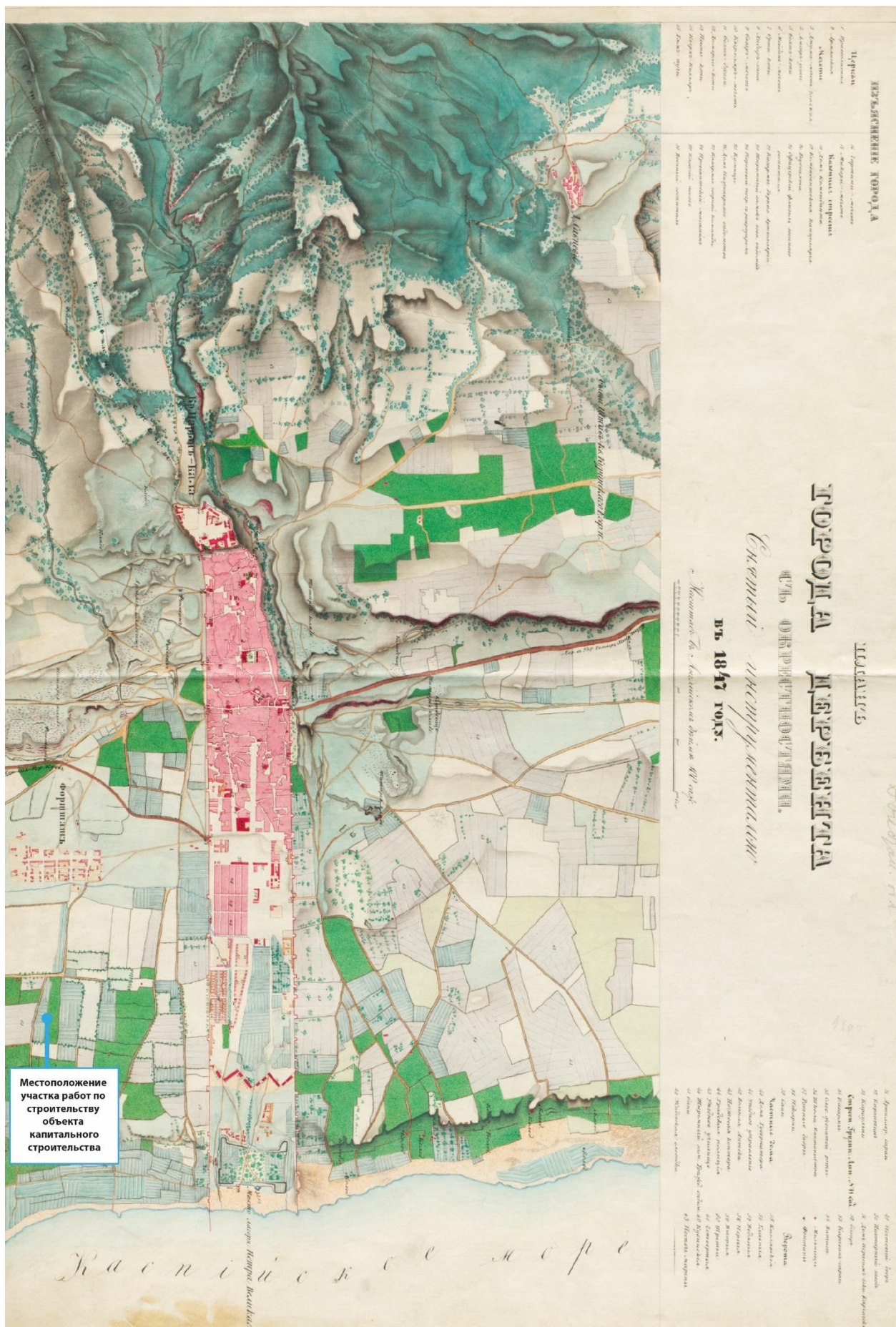
Карта. 1. Расположение участка Проекта на карте «План Дербента с ситуацией 1796 год» (РГВИА, ф. 349 оп. 12, д. 1957).



Карта. 2. Расположение участка Проекта на карте «Генеральный план города Дербента с цитаделью называемою 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 Проекта на плане крепости Дербент (Атлас крепостей Российской империи [Карты]. – СПб.: Военное министерство, 1830-е годы (РГВИА, ф. 15261, оп. 1, д.1349)



Карта 4. Расположение участка на карте «план города Дербента с окрестностями, снятый инструментально», 1847 г.

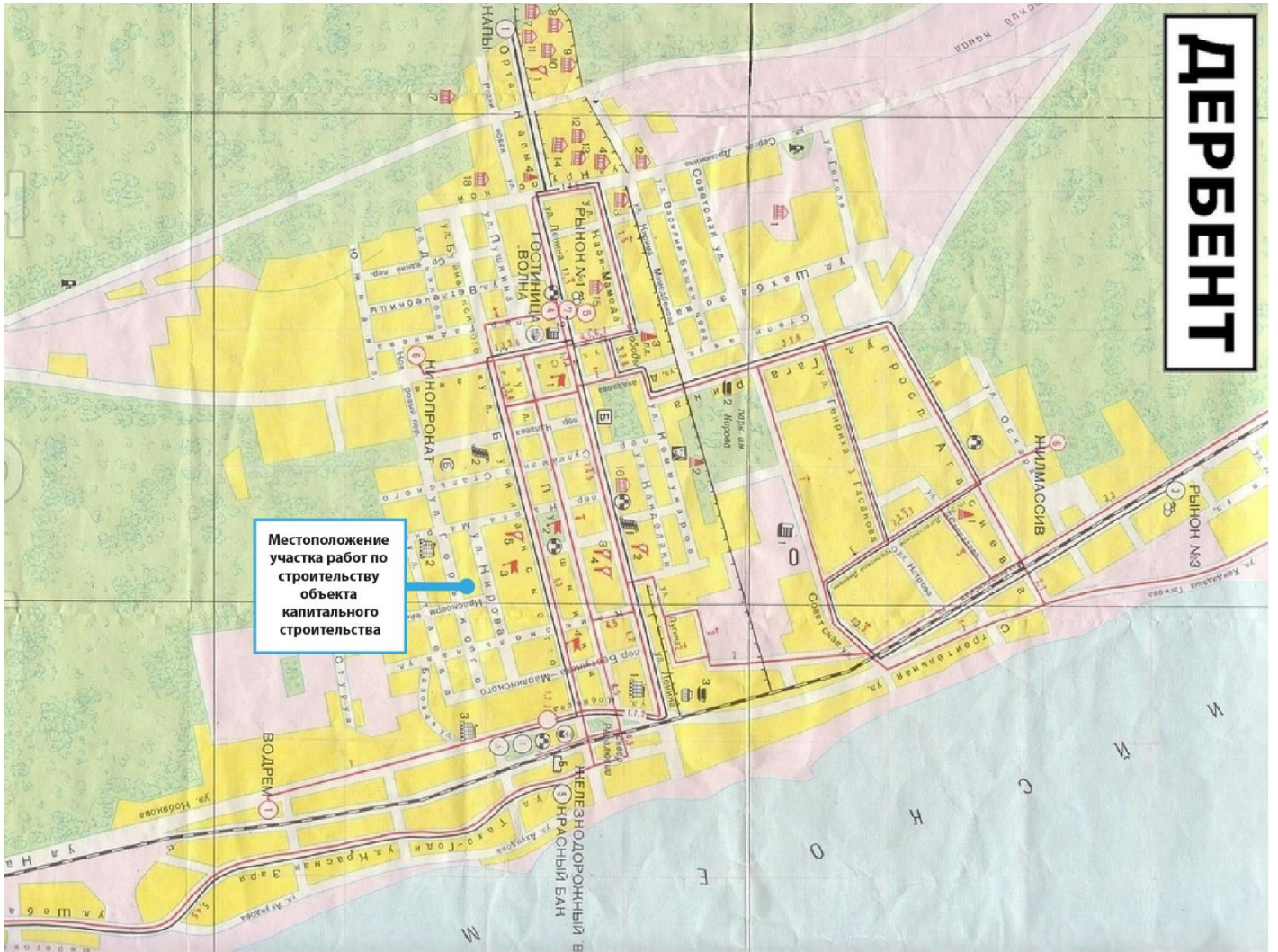


Карта 5. Расположение участка на карте «Генеральный план ненаселенной части Дербента» XIX в. (РГВИА ф. 349 оп. 12 д. 2133)



Карта 6. Фрагмент листа топографической карты г. Дербента 1980 г., составленной Главным управлением геодезии и картографии при Совете Министров СССР, с показанием участка строительства

ДЕРБЕНТ



Карта 7. Расположение участка на карте Дербента 1989 г.

Исходя из картографического материала видно, что рассматриваемая территория была свободна от застройки до начала XXв. К западу от рассматриваемого участка располагался оросительный канал, проведенный от р. Рубас для полива огородов, располагавшихся в нижней части Дербента. Еще западнее было расположено городское предместье «Форштат», возникшее после 1824 г. как место переселения городской бедноты.

Неподалеку от рассматриваемого участка в 1902 г. был организован винный завод А. Дадашева. В мае 1920 года решением городских властей (Реввоенсовет) коньячный завод А.Дадашева был национализирован. В 1924 году завод был передан Дербентскому городскому Совету. Однако в последующие годы из-за упадка винодельческого хозяйства Дагестана завод работал с перебоями. В связи с этим в 1928 году коньячный завод был преобразован в винзавод, на котором наряду с трудоёмким коньячным производством было налажено производство более рентабельных сухих вин. В 1960 году на базе завода был создан Дербентский коньячный комбинат. Территории, прилегающие к комбинату, в том числе рассматриваемый участок в советский период застраивались жилыми домами, предназначенными для рабочих комбината.

На ближайшей территории от планируемого строительства по объекту «Проект строительства одноэтажного жилого дома по адресу: г. Дербент, ул. Горького, д. 30» в 2020-2022 гг. были проведены следующие археологические полевые работы:

археологические наблюдения в зоне производства земляных работ по реконструкции улицы К. Маркса (траншеи для укладки инженерной коммуникации),

археологические наблюдения при строительстве многоквартирного жилого дома с подвалом по ул. Горького, д.43,

археологические наблюдения при строительстве многоквартирного жилого дома с подвалом по ул. Горького, д.39, Горького 39 Б,

археологические наблюдения при строительстве торгового центра на ул. Сальмана 21 и других объектов.

По результатам проведенных археологических наблюдений было определено, что на указанных местах выполнения археологических исследований непо потревоженный 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 от 1,5м.

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

От 18.12.2023 г. Акт ГИКЭ Мероприятия по обеспечению сохранности территории выявленного объекта археологического наследия «Культурный слой V - начала XX века достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента», в реализации строительства жилого дома по ул.Горького, 43 в г.Дербент: План археологических полевых работ на территории производства работ;

От 27.05.2025 г. Акт ГИКЭ документации «Раздел документации, обосновывающей 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 3-х этажного жилого дома по адресу: г. Дербент, ул. Горького, д. 39, корпус Б;

От 13.09.2024 г. Акт ГИКЭ документации «Раздел документации, обосновывающей 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 4-х этажного жилого дома по адресу: г. Дербент, ул. Горького, д. 39»

От 09.12.2019 г. Акт ГИКЭ документации Мероприятия по обеспечению сохранности территории объекта культурного наследия - достопримечательное место «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента», а также мер сохранности границ зон охраны и объединенных зон охраны г.Дербента в рамках реализации мероприятий по развитию улично-дорожной сети в г.Дербенте Республики Дагестан: План археологических полевых работ на территории производства строительных работ;

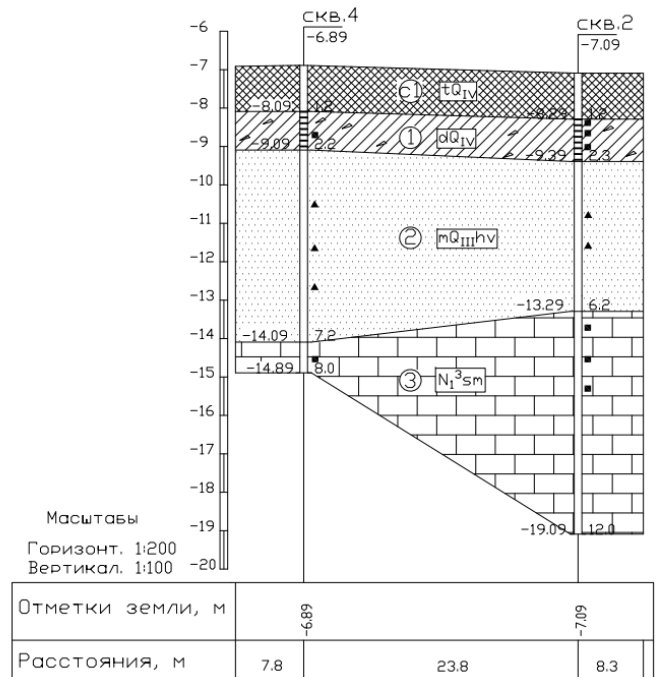
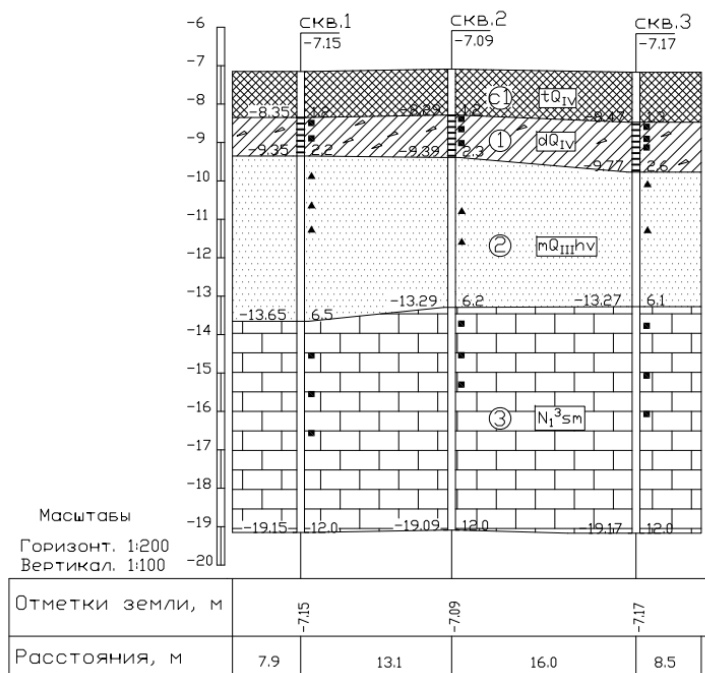
От 05.04.2021 г. Акт ГИКЭ «Строительство 2-х этажного магазина тогово-бытового назначения по ул. Сальмана 21, в г. Дербент Республика Дагестан».)

Исходя из материалов проектной документации Проекта, отчета об инженерно-геодезических изысканиях, проведенных на рассматриваемом земельном участке, было пробурено в общей сложности 4 скважины на глубину до 12,0 м. в целях исследования грунтов.



Фоторегистрация буровых работ на участке строительства

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



Геолого-литологический разрез

Геолого-литологическая колонка по скважине №1

58

Абсолютная отметка -7.15м Дата бурения: 02.2026г.

Номер ИГЭ	Стратиграфический индекс	Абс.отметка подошвы ИГЭ, м	Глубина залегания подошвы ИГЭ, м		Мощность ИГЭ, м	Описание грунтов	Литологический разрез М 1:100	УГВ, м	
			от	до				появившийся	установившийся
c1	tQ _{IV}	-8.35	0.0	1.2	1.2	Техногенный (насыпной) грунт		—	—
1	dQ _{IV}	-9.35	1.2	2.2	1.0	Суглинок коричневатого-желтого цвета, твердый, содержит множество гнезд мучнистых карбонатов (белоглазки) с включением мелкого щебня, дресвы и прослойки песка		—	—
2	mQ _{III} hv	-13.65	2.2	6.5	4.3	Песок мелкозернистый желтого цвета, средней плотности, малой степени водонасыщения, с включениями битой ракушки до 5-10%		—	—
3	N ₁ ³ sm	-19.15	6.5	12.0	5.5	Известняк ракушечник, плотный, желтого цвета, крепкий, слабовыветрелый		—	—

Геолого-литологическая колонка скв.1

Геолого-литологическая колонка по скважине №2

Абсолютная отметка -7,09м

Дата бурения: 02.2026г.

Номер ИГЭ	Стратиграфический индекс	Абс.отметка подошвы ИГЭ, м	Глубина залегания подошвы ИГЭ, м		Мощность ИГЭ, м	Описание грунтов	Литологический разрез М 1:100	УГВ, м	
			от	до				появившийся	установившийся
с1	tQ _{IV}	-8,29	0,0	1,2	1,2	Техногенный (насыпной) грунт			
1	dQ _{IV}	-9,39	1,2	2,3	1,1	Суглинок коричнево-желтого цвета, твердый, содержит множество гнезд мучнистых карбонатов (белоглазки) с включением мелкого щебня, дресвы и прослойки песка			
2	mQ _{III} h _v	-13,29	2,3	6,2	3,9	Песок мелкозернистый желтого цвета, средней плотности, малой степени водонасыщения, с включениями битой ракушки до 5-10%			
3	N _I ³ sm	-19,09	6,2	12,0	5,8	Известняк ракушечник, плотный, желтого цвета, крепкий, слабовыветрелый			

Геолого-литологическая колонка скв.2

Геолого-литологическая колонка по скважине №3

Абсолютная отметка -7,17м

Дата бурения: 02.2026г.

Номер ИГЭ	Стратиграфический индекс	Абс.отметка подошвы ИГЭ, м	Глубина залегания подошвы ИГЭ, м		Мощность ИГЭ, м	Описание грунтов	Литологический разрез М 1:100	УГВ, м	
			от	до				появившийся	установившийся
с1	tQ _{IV}	-8,47	0,0	1,3	1,3	Техногенный (насыпной) грунт			
1	dQ _{IV}	-9,77	1,3	2,6	1,3	Суглинок коричнево-желтого цвета, твердый, содержит множество гнезд мучнистых карбонатов (белоглазки) с включением мелкого щебня, дресвы и прослойки песка			
2	mQ _{III} h _v	-13,27	2,6	6,1	3,5	Песок мелкозернистый желтого цвета, средней плотности, малой степени водонасыщения, с включениями битой ракушки до 5-10%			
3	N _I ³ sm	-19,17	6,1	12,0	5,9	Известняк ракушечник, плотный, желтого цвета, крепкий, слабовыветрелый			

Геолого-литологическая колонка скв.3

Геолого-литологическая колонка по скважине №4

01

Абсолютная отметка -6,89м

Дата бурения: 02.2026г.

Номер ИГЭ	Стратиграфический индекс	Абс.отметка подошвы ИГЭ, м	Глубина залегания подошвы ИГЭ, м		Мощность ИГЭ, м	Описание грунтов	Литологический разрез М 1:100	УГВ, м	
			от	до				появившийся	установившийся
c1	tQ _{IV}	-8,09	0,0	1,2	1,2	Техногенный (насыпной) грунт		—	—
1	dQ _{IV}	-9,09	1,2	2,2	1,0	Суглинок коричневатого-желтого цвета, твердый, содержит множество гнезд мучнистых карбонатов (белоглазки) с включением мелкого щебня, дресвы и прослойки песка		—	—
2	mQ _{II} hv	-14,09	2,2	7,2	5,0	Песок мелкозернистый желтого цвета, средней плотности, малой степени водонасыщения, с включениями битой ракушки до 5-10%		—	—
3	N ₁ ³ sm	-14,89	7,2	8,0	0,8	Известняк ракушечник, плотный, желтого цвета, крепкий, слабыветрелый		—	—

Геолого-литологическая колонка скв.4

Согласно геологическим картам, площадка проектируемого строительства имеет двухъярусное геологическое строение. Нижний ярус представлен толщей известняков (N1 3 sm).

На рассматриваемом участке известняки перекрыты техногенным грунтом. В геологическом строении участка до пробуренной глубины принимают участие техногенный (слежавшийся) грунт, суглинки твердые, пески среднезернистые и известняки плотные слабыветрелые. Классификация грунтов участка изысканий и расчленение инженерногеологического разреза приведено в соответствии с требованиями ГОСТ 25100-2020.

На основании выполненных полевых работ в разрезе площадки, до глубины 12,0 м, вскрываются следующие грунты - сверху вниз (в порядке наложения):

Слой – 1 (tQIV) Техногенный (насыпной) грунт –строительный мусор, асфальт, суглинок коричневый твердой консистенции с включениями 10-15% дресвы и разнозернистого песка коричневатого-желтого цвета. Вскрыт всеми скважинами. Вскрытая мощность грунта составляет от 1,2 до 1,3м.

ИГЭ-1 (dQIV) – Суглинок коричневатого-желтого цвета, твердой консистенции, содержит множество гнезд мучнистых карбонатов (белоглазки) с включением мелкого щебня, дресвы и прослойки песка. Вскрытая мощность ИГЭ колеблется от 1,0 до 1,3м. №докум

ИГЭ-2 (mQIII_hv) Песок мелкозернистый желтого цвета, средней плотности, малой степени водонасыщения, с включениями битой ракушки до 5-10%. Вскрыт всеми скважинами. Мощность грунта составляет от 3,5 до 5,0 м.

ИГЭ-3 (N1 3 Sm) Известняк ракушечник плотный, желтого цвета, крепкий, слабовыветрелый. Вскрытая мощность грунта от 0,8 до 5,9 м. Грунт имеет повсеместное распространение. Вскрыт всеми скважинами.

В соответствии с СП 11-105-97, часть III к грунтам, обладающим специфическими свойствами, на участке изысканий следует отнести техногенные грунты.

Техногенные грунты: Представлены насыпным грунтом: суглинок коричнево-красный твердой консистенции с включениями 10-15% дресвы и разнозернистого песка коричнево-желтого цвета. Вскрыт всеми скважинами.

Залегают с поверхности до глубины 1,2 м. Мощность отложений составляет 1,2 м. К специфическим особенностям техногенных грунтов относится их неоднородность по составу, неравномерная сжимаемость, склонность к длительным изменениям структуры и свойств во времени, самоуплотнение от собственного веса и под действием внешних источников.

Исходя из проведенных исследований, в отобранных образцах грунтов во всех скважинах отсутствуют включения, предполагающие наличие культурного слоя.

По результатам сопоставления границ проведения работ по строительству жилого дома 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 350 кв.м. территории выявленного объекта археологического наследия.

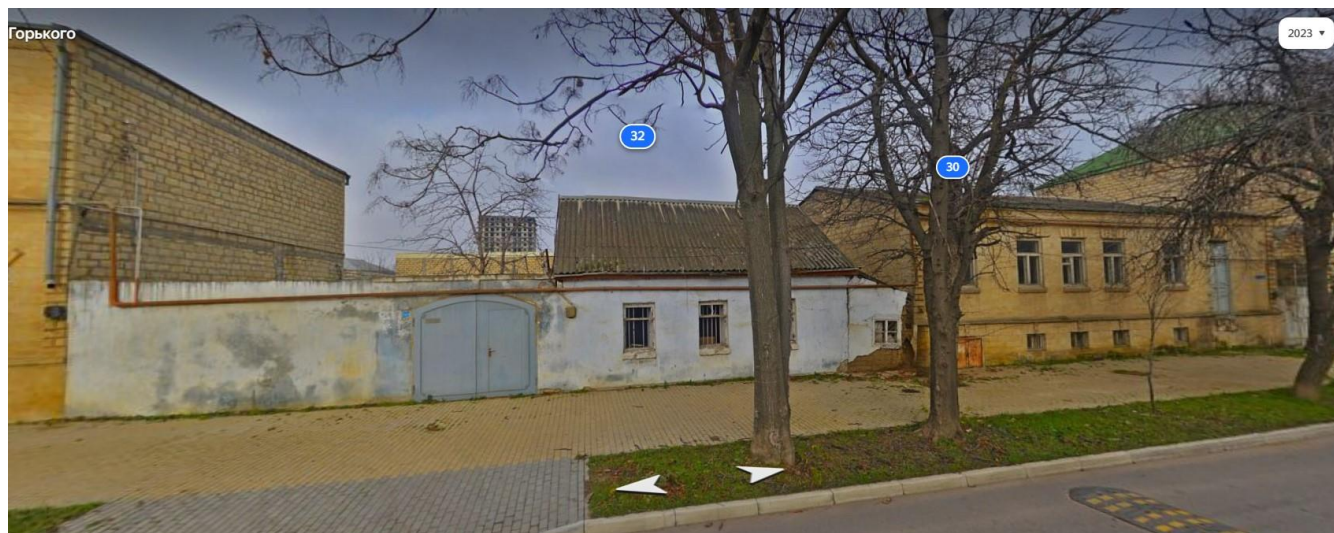


Рис. 1. Проектируемые здания по отношению к существующим объектам капитального строительства на рассматриваемом участке

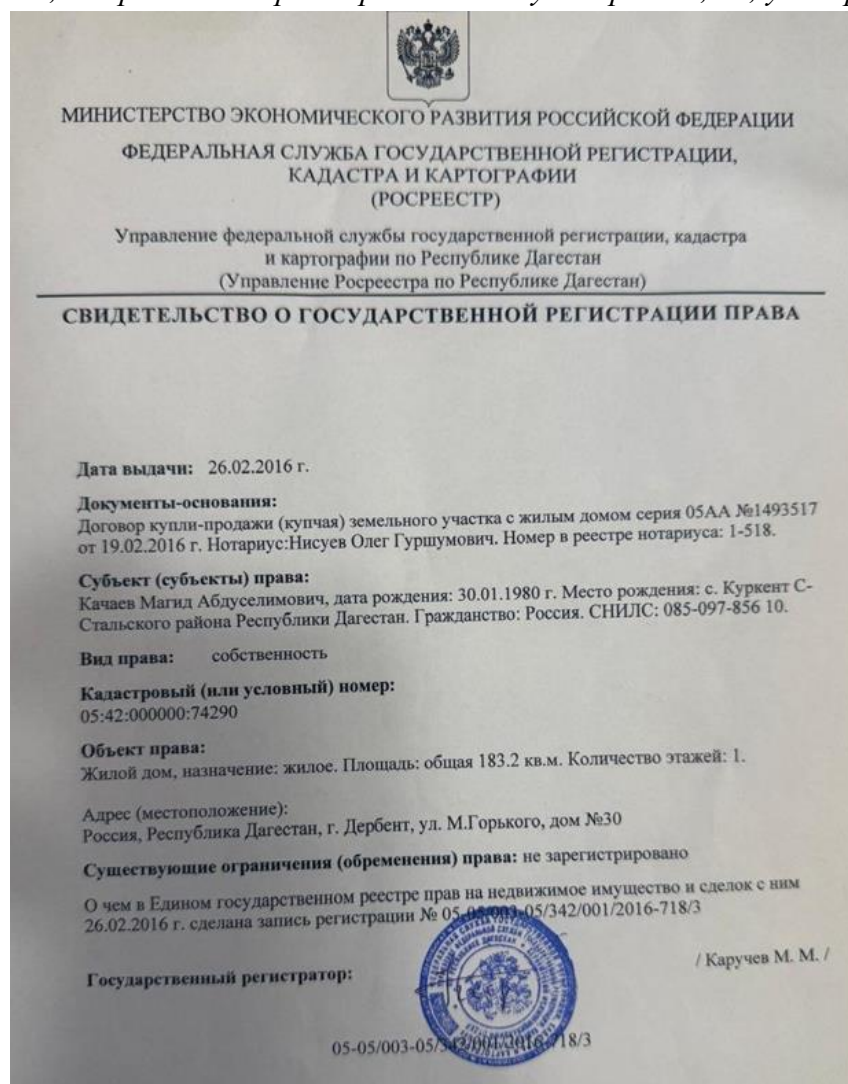
Следует отметить, что земляные работы предусмотрены только при строительстве основного объема жилого дома с подвалом. Для вспомогательного объема гаража проведение земляных работ не предусмотрено – строительство осуществляется на ж/б плите основания, возводимой на подсыпной песчаной подушке.

Проектом также предусматривается использование существующих подземных инженерных коммуникаций.


На рассматриваемом земельном участке, предназначенном для строительства индивидуального жилого дома, располагается жилая застройка советского периода, предполагаемая к сносу – а именно два домовладения, с адресными характеристиками: ул. Горького, д.30, ул. Горького, д.32:



Жилые дома, с адресными характеристиками: ул. Горького, 30; ул. Горького, 32.



Свидетельство о регистрации права на ижс ул. Горького, 30


МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
Управление федеральной службы государственной регистрации, кадастра
и картографии по Республике Дагестан
(Управление Росреестра по Республике Дагестан)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 14.12.2015 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи (купчая) земельного участка с жилым домом серия 05АА от 06.12.2015 г. Нотариус: Меджидов Абил Абдурахманович. Номер в реестре нотариуса: 1-1208.

Субъект (субъекты) права:
Качаев Магид Абдуселимович, дата рождения: 30.01.1980 г. Место рождения: Россия, Республика Дагестан, Сулейман-Стальский район, с. Куркент. Гражданство: Россия. СНИЛС: 085-097-856 10.

Вид права: собственность


Кадастровый (или условный) номер:
05:42:000000:7443

Объект права:
Жилой дом, назначение: жилое. Площадь: общая 54.48 кв.м. Количество этажей: 1.

Адрес (местоположение):
Россия, Дагестан респ., г. Дербент, ул. Горького, 32

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 14.12.2015 г. сделана запись регистрации № 05-05/003-05/342/001/2015-247/2

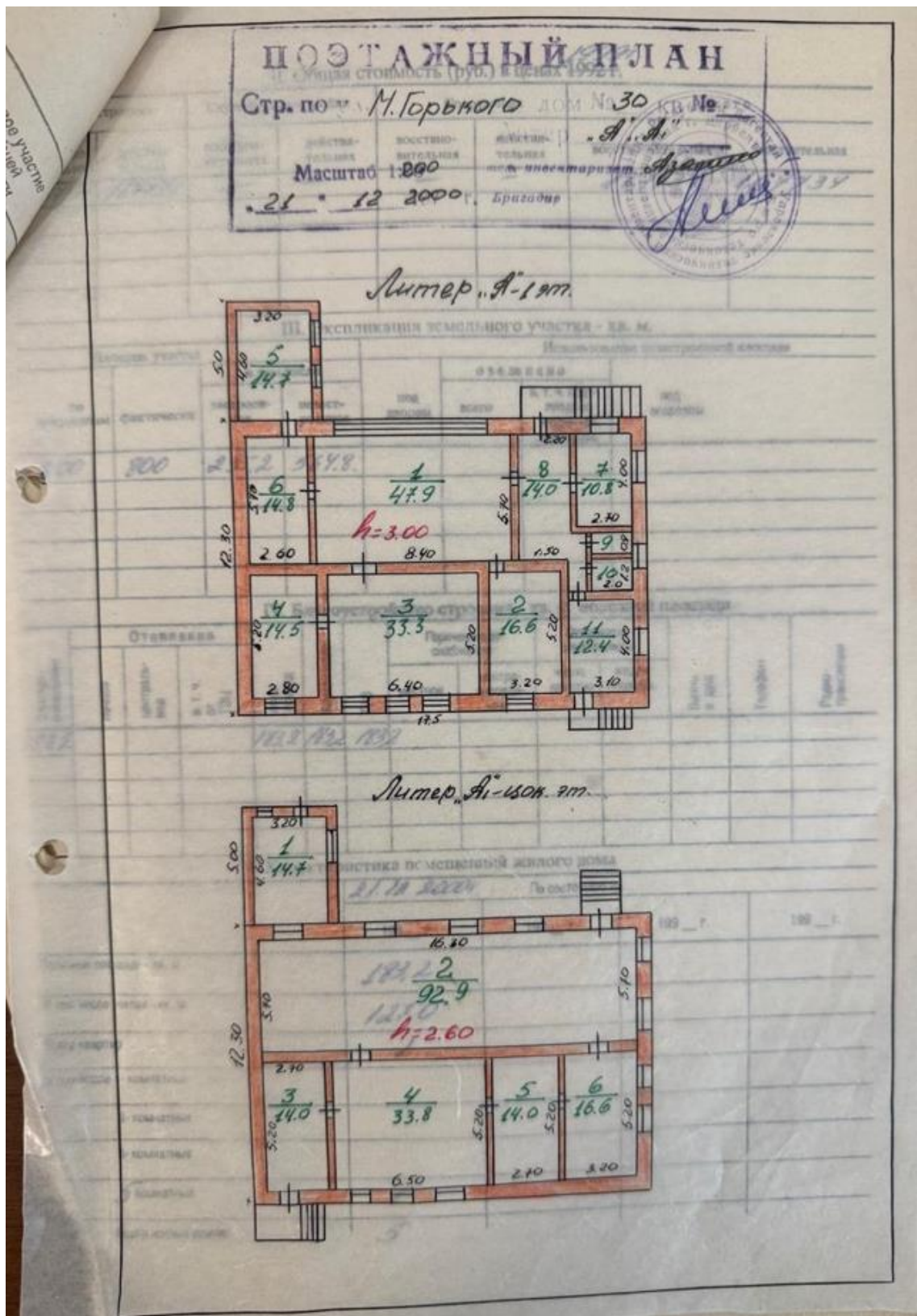
Государственный регистратор:  / Каручев М. М. /

05-05/003-05/342/001/2015-247/2

Свидетельство о регистрации права на ижс ул. Горького, 32

Рассматриваемый земельный участок, с адресной характеристикой: ул. Горького, д.30 и кадастровым номером 05:42:000033:1228 образован путем объединения земельных участков с адресными адресными характеристиками: ул. Горького, д.30, ул. Горького, д.32.

На указанных земельных участках располагаются объекты капитального строительства – жилые дома, в том числе с подвальным этажом, вспомогательные постройки, капитальный забор между жилыми домами.



Выкопировка из технического паспорта ижс по ул. Горького, 30 с указанием наличия цокольного этажа

Поскольку на рассматриваемом участке располагается капитальная застройка советского периода, в том числе с подвальным (цокольным) этажом, с учетом данных инженерно-геологических изысканий, вскрывших техногенный грунт во всех скважинах до 1,2м, можно характеризовать имеющийся на земельном участке грунт как потревоженный, культурный слой в случае его наличия в ходе перестроек мог быть неоднократно нарушен.

Тем не менее, при реализации земляных работ по проекту, присутствует вероятность обнаружения непо потревоженного культурного слоя. В связи с чем настоящим разделом предлагается проведение археологических мероприятий на участке проведения земляных работ, площадью 350 кв.м.

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

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

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

По результатам наложения плана земляных работ по застройке территории жилого дома были определены объемы выполнения спасательных археологических полевых работ (наблюдений) при обеспечении мер сохранности территории объекта археологического наследия «Культурный слой V - начало XX

века на территории достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента», планом спасательных археологических работ предлагается – проведение археологического наблюдения на участке перемещаемых земляных масс – 350 кв.м. по потревоженному грунту в соответствии с методологией проведения археологических наблюдений путем исследования при снятии грунта позднейших наслоений, насыпей, перекопов для траншей, инженерных коммуникаций и фундаментов, завалов и т.д. механизированным способом и вручную - лопатой в один штык при наблюдении археолога, с отбором характерных деталей данного периода на глубину в соответствии с высотными отметками уровня дна котлована согласно проекту – 3,150.

Общий объем работ в рамках обеспечения мер сохранности выявленного объекта археологического наследия – площадь 350 кв.м., глубина от поверхности земли – 3,150м.

5. Выводы

По результатам проведенных исследований планируемых работ по строительству одноэтажного индивидуального жилого дома по адресу: г. Дербент, ул. Горького, д. 30, сделаны следующие выводы:

1. Предполагаемые работы по проекту «Проект строительства одноэтажного индивидуального жилого дома с подвалом по адресу: г. Дербент, ул. Горького, д.30» не противоречат требованиям ст. 5.1, ст. 36, ст.47.3 ФЗ-73.

2. Предполагаемые работы по проекту «Проект строительства одноэтажного индивидуального жилого дома с подвалом по адресу: г. Дербент, ул. Горького, д.30» 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 археологического наблюдения 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 одноэтажного индивидуального жилого дома по адресу: г. Дербент, ул. Горького, д. 30» в границах выявленного объекта археологического наследия «Культурный слой V - начало XX века на территории достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента», необходимо обеспечить выполнение спасательных археологических полевых работ в виде археологических наблюдений.

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

Проведение любых видов земляных работ до проведения археологических работ запрещается.

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

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

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

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

3.1. Условия проведения работ

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

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

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

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

3.2. Методика проведения археологического наблюдения

Согласно «Положению о порядке проведения археологических полевых работ и составления научной отчетной документации» (Утверждено постановлением бюро Отделения историко-филологических наук Российской академии наук от 12 апреля 2023 г. № 15), археологические наблюдения определяются как научные исследования объектов археологического наследия на поврежденных участках территорий объектов археологического наследия в целях выявления на них археологических предметов и сохранившихся участков культурного слоя и (или) конструктивных составляющих объектов археологического наследия, исследуемых методами археологических раскопок.

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

5.1. Археологические наблюдения осуществляются с целью обеспечения сохранности объектов изыскательских, археологических проектных, земляных, наследия строительных, при проведении 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 (предусмотренных ст. 25 Лесного кодекса Российской Федерации работ по использованию лесов (за исключением работ, указанных в п. 3, п. 4 и п. 7 ч. 1 ст. 25 Лесного кодекса Российской Федерации) и иных работ в границах территории объекта археологического наследия.

5.2. Археологические наблюдения являются видом спасательных археологических полевых работ, проводимых исключительно на участках территорий объектов археологического наследия с поврежденным культурным слоем. В случае выявления в ходе археологических наблюдений участков с неповрежденным культурным слоем исследование осуществляется в соответствии с методикой проведения археологических раскопок, определенной разделом 4 настоящего Положения.

5.3. Полевому этапу работ предшествует ознакомление с архивными материалами, публикациями, учетной документацией на объект археологического наследия (в случае наличия), 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

археологического наследия» объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», иными документами и материалами, характеризующими объект археологического наследия, в том числе подтверждающими факт повреждения культурного слоя.

5.4. При проведении археологических наблюдений обязательно наличие топографического плана объекта археологического наследия, указанного в п. 4.2 настоящего Положения, либо геоподосновы масштаба не менее чем 1:1000 с обозначением участка проведения археологических наблюдений и нанесенной единой сеткой квадратов для всей территории объекта археологического наследия.

5.5. На участке проведения археологических наблюдений: – выполняется разметка археологических квадратов в рамках единой сетки квадратов. Размеры квадратов определены п. 4.7 настоящего Положения; – устанавливается единый базовый репер, указанный в п. 4.7 настоящего Положения. В случае наличия на участке проведения археологических наблюдений техногенных грунтов археологические наблюдения проводятся после их удаления, в том числе с использованием землеройных машин и механизмов.

5.6. Археологические наблюдения ведутся на глубину до неповрежденного культурного слоя, на глубину, определенную проектом проведения хозяйственных работ, или до археологического материка, если установленная глубина его залегания выше отметок, определенных проектом проведения хозяйственных работ.

5.7. Выборка поврежденного культурного слоя производится пластами с использованием ручного инструмента либо землеройных машин и механизмов под контролем специалиста-археолога. Толщина пласта выборки и вид приспособления, используемого на землеройных машинах и механизмах для выборки поврежденного культурного слоя (планировочный ковш, обычный ковш и т.д.), определяются держателем открытого листа в зависимости от степени повреждения культурного слоя и места расположения объекта археологического наследия, а также других факторов, влияющих на полноту получения информации об объекте археологического наследия. В ходе археологических наблюдений рекомендуется формировать временные стратиграфические профили (бровки). После надлежащей фиксации указанные профили (бровки) должны быть разобраны. При выборке культурного слоя рекомендуется выдерживать постоянную толщину пласта.

5.8. Археологические наблюдения предусматривают выполнение горизонтальных зачисток (в том числе археологического материка), зачистку стратиграфических профилей (бровки, борта раскопа либо котлована), выборку археологических предметов. Частота выполнения зачисток горизонтальных и вертикальных поверхностей определяется держателем открытого листа в 155

Раздел ПД «Мероприятия по обеспечению сохранности выявленного объекта археологического наследия» зависимости от индивидуальных особенностей объекта археологического наследия, степени повреждения культурного слоя, особенностей строительных работ и других факторов, влияющих на полноту получения информации об объекте археологического наследия.

5.9. В ходе археологических наблюдений необходимо выполнять переборку выбираемого грунта и его промывку в случае необходимости.

5.10. Использование металлодетектора допустимо для обследования поверхностей после выборки пласта и проведения горизонтальной зачистки, а также при переборке выбираемого грунта и грунта отвалов для обнаружения археологических предметов.

5.11. В ходе археологических наблюдений обязательно ведение полевого дневника, проведение графической и фотографической фиксации. Допускается применение ортофотопланов. Порядок проведения и требования к графической и фотографической фиксации, использования ортофотопланов определен п. 4.20, п. 4.21 и п. 4.22 настоящего Положения с учетом специфики археологических наблюдений как вида археологических полевых работ.

5.12. Работа с археологическими предметами, изъятыми в ходе археологических наблюдений, осуществляется в порядке, определенном п. 4.23 и п. 4.24 настоящего Положения. 5.13. Археологические наблюдения рекомендуется проводить в благоприятное для археологических полевых работ время года. В случае проведения археологических наблюдений в неблагоприятный полевой период необходимо устройство отапливаемого и снабженного освещением павильона для переборки и в случае необходимости промывки выбираемого грунта. Расходы, связанные с устройством указанного павильона, 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 XVIII-XIX вв. археологи приступают к исследованию культурного слоя. Длительность исследования культурного слоя зависит от мощности культурного слоя, его насыщенности находками и объектами. К работам данного этапа относятся:

- исследование культурного слоя в ручном режиме, метрическими горизонтами мощностью 10-20 см;

- расчистка скоплений находок инструментами; вычерчивание планов скоплений находок;

- инструментальная фиксация находок в слое; описание культурного слоя; - фотографирование планов и разрезов культурного слоя на эталонных участках, скоплений находок, ям и других сооружений;

- расчистка очагов, полов жилищ, погребов, колодцев и других комплексов; - вычерчивание планов и профилей сооружений;

- описание сооружений и комплексов;

- зачистка бортов участков наблюдения, описание стратиграфии культурного слоя; составление полевой описи находок;

Камеральные и отчетные работы :

- камеральная обработка материала (мытьё, шифровка, составление коллекционной описи, прорисовка, фотофиксация, упаковка к долговременному хранению);

- типологический, остеологический анализы коллекций материалов и находок; передача находок на долговременное хранение в государственное хранилище;

- переделка и размножение полевых чертежей, изготовление фотографий и фотоприложения;

- анализ информации о памятнике и подготовка текста научного отчета.

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

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

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

В расчетах применяются следующие коэффициенты:

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

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

Площадь участка археологических наблюдений – 350 кв.м., глубина от поверхности земли – 3,150м.

В соответствии с составом производства археологических работ, верхний современный техногенный слой грунта 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						

2.1	Полевые археологические исследования при производстве земляных работ в соответствии с методическими указаниями - при снятии грунта позднейших наслоений, насыпей, перекопов для траншей, инженерных коммуникаций и фундаментов, завалов и т.д. механизированным способом и вручную - лопатой в один штык при наблюдении археолога, с отбором характерных деталей данного периода	16 арх. квадратов 2х2 м	4480*1,5*0, 3	СЦНПР91 -6 гл. 2.; Табл.6-2, Примеч. п.3	5,46	11 007,36 р.
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	5	2 650р.
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	20	266р.

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	5 (планы, разрезы)	500р.
ИТОГО						
Итого в ценах справочника СЦНПР91						15 228,36 р
Итого с учетом корректирующих коэффициентов на 2026год						889 336,22 р.

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

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

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



Генеральный директор


(подпись)

М.Ф. Гамов

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



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

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

П Р И К А З

№ 94/21-од

« 3 » сентября 2021 г.

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

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

п р и к а з ы в а ю :

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

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

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

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

Руководитель



М.Мусаев



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

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

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

№ п.п	Номер характерной поворотной точки	координаты характерной поворотной точки памятника в системе координат МСК-05					
		X	Y				
1.	1(ЗО/Л-2)	-2871,33	3194,33	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.	10(P-2, уч. 2)	-2096,51	232,75
139.	2(P-2, уч. 2)	-2092,28	240,71
140.	3(P-2, уч. 2)	-2013,90	219,53
141.	4(P-2, уч. 2)	-1974,17	216,36
142.	5(P-2, уч. 2)	-1893,68	217,90
143.	6(P-2, уч. 2)	-1813,02	207,39
144.	7(P-2, уч. 2)	-1786,56	369,62
145.	8(P-2, уч. 2)	-1780,72	389,34
146.	9(P-2, уч. 2)	-1745,01	371,29
147.	10(P-2, уч. 2)	-1700,92	350,15
148.	11(P-2, уч. 2)	-1661,05	328,03
149.	12(P-2, уч. 2)	-1611,68	295,12
150.	1(26)	-1473,52	220,26
151.	13(P-2, уч. 2)	-1328,11	151,92
152.	14(P-2, уч. 2)	-1307,23	246,84
153.	15(P-2, уч. 2)	-1286,64	328,80
154.	16(P-2, уч. 2)	-1263,75	411,95
155.	17(P-2, уч. 2)	-1202,95	633,14
156.	18(P-2, уч. 2)	-1189,48	686,37
157.	19(P-2, уч. 2)	-1156,08	780,80
158.	20(P-2, уч. 2)	-1190,10	790,66
159.	21(P-2, уч. 2)	-1264,50	820,57
160.	22(P-2, уч. 2)	-1346,64	851,49
161.	6(P-3, уч. 2)	-1255,40	1094,95
162.	7(P-3, уч. 2)	-968,02	1874,82
163.	8(P-3, уч. 2)	-873,35	2195,26
164.	9(P-3, уч. 2)	-1026,64	2275,44
165.	10(P-3, уч. 2)	-1117,77	2330,27

166.	11(P-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. Заключение Агентства по охране культурного наследия Республики Дагестан №03/26 от 4 марта 2026 г. о результатах рассмотрения Акта государственной историко-культурной экспертизы документов, обосновывающих изменение границ территории выявленного объекта культурного наследия «Культурный слой V - начала XX века достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента», расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Дербент.



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

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

**ООО Научно-производственный центр
«Туризм и краеведение»**
ИНН: 0546021410
ОГРН 1100546001160
эл. почта: fondtour1@mail.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

№ 03 /26 от 4 марта 2026 г.

о результатах рассмотрения заключения Акта государственной историко-культурной экспертизы в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Предмет рассмотрения:

1) Обращение ООО НПЦ «Туризм и краеведение» от 17.02.2026 г. № 017/26-БХ о рассмотрении и принятии решения Акта государственной историко-культурной экспертизы документов, обосновывающих изменение границ территории выявленного объекта культурного наследия «Культурный слой V - начала XX века достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента», расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Дербент.

2) Акт государственной историко-культурной экспертизы документов, обосновывающих изменение границ территории выявленного объекта культурного наследия «Культурный слой V - начала XX века достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента», расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Дербент от 16.02.2026 г., представленного аттестованным государственным экспертом Лычагиным А.В. (приказ Министерства культуры РФ № 1003 от 03.06.2025).

Требования:

В соответствии с требованиями Федерального закона от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» и Постановлением Правительства

Российской Федерации от 25 апреля 2024 г. № 530 «Об утверждении Положения о государственной историко-культурной экспертизе».

Выводы:

По результатам проведенной государственной историко-культурной экспертизы обосновано (положительное заключение) изменение границ территории выявленного объекта культурного наследия «Культурный слой V - начала XX века достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента», расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Дербент.

На основании рассмотрения представленных материалов и документации, учитывая мнение аттестованного государственного эксперта Лычагина А.В., Агентство по охране культурного наследия Республики Дагестан выдает положительное заключение на Акт государственной историко-культурной экспертизы, документов, обосновывающих изменение границ территории выявленного объекта культурного наследия «Культурный слой V - начала XX века достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента», расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Дербент.

Заместитель руководителя



Х. Харбилов

Приложение 4. Акт Государственной историко-культурной экспертизы документов, обосновывающих изменение границ территории объекта культурного наследия «Культурный слой V - начала XX века достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента», расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Дербент. от 16.02.2026 г.

(полный документ доступен на официальном сайте Агенства по охране культурного наследия РД)

**АКТ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ**

документов, обосновывающих изменение границ территории объекта культурного наследия «Культурный слой V - начала XX века достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента», расположенного по адресу: Республика Дагестан, г. Дербент.

Настоящий Акт государственной историко-культурной экспертизы составлен в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Положением о государственной историко-культурной экспертизе, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 25.04.2024 г. №530, согласно требованиям, предусмотренным п. 20 данного положения.

- 1. Дата начала проведения экспертизы:** 12.01.2026 г.
Дата окончания проведения экспертизы: 16.02.2026 г.
2. Место проведения экспертизы: Ставропольский край; г. Ставрополь; Республика Дагестан
3. Заказчик экспертизы: Общество с ограниченной ответственностью «Научно-производственный центр туризма и краеведения». 368124, Республика Дагестан, г. Кизилюрт, ул. Алиева, д. 27. ОГРН 1100546001160

4. Сведения об эксперте:

Фамилия, имя и отчество	Лычагин Арсений Владимирович
Образование	высшее
Специальность	история
Ученая степень, звание	кандидат исторических наук
Стаж работы по специальности	27 лет
Место работы и должность	индивидуальный предприниматель
Сведения об аттестации	приказ министерства культуры Российской Федерации №1003 от 03.06.2025 г. - выявленные объекты культурного наследия в целях обоснования целесообразности включения данных объектов в реестр; - документы, обосновывающие включение объектов культурного наследия в реестр; - документы, обосновывающие исключение объектов культурного наследия из реестра; - документы, обосновывающие изменение категории историко-культурного значения объекта культурного наследия, границ территории объекта культурного наследия; - земли, подлежащие воздействию 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

Приложение 5. Градостроительный регламент зоны застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (Ж2.1) 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 городского округа «город Дербент» (далее – Правила) являются нормативно-правовым актом муниципального образования городского округа «город Дербент», разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 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.

Зона Ж1.1 установлена для обеспечения правовых условий размещения и эксплуатации индивидуальных жилых домов, а также объектов повседневного обслуживания, связанных с проживанием граждан, 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 Ж1.1 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).

- 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 соответствуют территориальной зоне застройки индивидуальными жилыми домами Ж1. (таблицы 1.1-1.3) в части, не противоречащей ограничениям, установленным в соответствии со статьей 81 Правил.

Таблица 1.1. Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования (ВРИ)	Код ВРИ	Максимальная этажность / максимальная высота здания (м)	Предельные размеры земельных участков (м ²)		Расчетные размеры земельных участков		Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%)	Минимальные отступы от границы земельного участка (м)	Минимальные отступы от красной линии (м) ¹
				мин	макс	мин	макс			
1.	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	2 эт. / 10	200	2000	-	-	50	3	5/3
2.	Обслуживание жилой застройки	2.7	2 эт. / 10	-	5000	-	-	50	1	5/3
3.	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	2 эт. / 10	-	5000	В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации				5/3
4.	Бытовое обслуживание	3.3	2 эт. / 10	-	5000	-	-	50	1	5/3
5.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	2 эт. / 10	2000	5000	-	-	50	1	15
6.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (детские дошкольные учреждения)	3.5.1	2 эт. / 10	-	-	30 м ² / место	40 м ² / место	40	1	25
7.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (общеобразовательные организации)	3.5.1	2 эт. / 10	-	-	16 м ² / место	50 м ² / место	40	1	25
8.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (организации, осуществляющие деятельность по дополнительному образованию)	3.5.1	2 эт. / 10	-	-	-	-	40	1	25
9.	Магазины	4.4	2 эт. / 10	-	5000			50	1	5/3
10.	Площадки для занятий спортом	5.1.3	0	-	-			-	1	5/3
11.	Оборудованные площадки для занятия спортом	5.1.4	2 эт. / 10	-	-			-	1	5/3

12.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не подлежит установлению
13.	Улично-дорожная сеть	12.0.1	Не подлежит установлению
14.	Благоустройство территории	12.0.2	Не подлежит установлению

Таблица 1.2. Условно разрешенные виды использования:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования (ВРИ)	Код ВРИ	Максимальная этажность / максимальная высота здания (м)	Предельные размеры земельных участков (м ²)		Расчетные размеры земельных участков		Максимальный процент застройки в границе земельного участка (%)	Минимальные отступы от границы земельного участка (м)	Минимальные отступы от красной линии (м) ²
				мин	макс	мин	макс			
1.	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	3 эт. / 13	200	2000	-	-	50	3	5/3
2.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	3 эт. / 15	600	5000	-	-	50	3	5/3
3.	Блокированная жилая застройка	2.3	3 эт. / 15	200	1000	-	-	60	0	5/3
4.	Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2	1 эт. / 4	-	-	30 м ² / автомобиль		-	1	5/3
5.	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1	2 эт. / 10	-	5000	-	-	50	1	5/3
6.	Религиозное использование	3.7	-	-	-	7,5 м ² на место в объекте		50	1	5/3
7.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	2 эт. / 10	-	5000	-	-	50	1	5/3
8.	Деловое управление	4.1	3 эт. / 15	-	5000	-	-	50	1	5/3
9.	Общественное питание	4.6	2 эт. / 10	-	5000	100 м ² /	2500 м ² /	50	1	5/3

						100 мес	100 мест			
10.	Гостиничное обслуживание	4.7	2 эт. / 10	-	5000	30 м ² / мес	50 м ² / мест	50	1	5/3
11.	Объекты дорожного сервиса	4.9.1	1 эт. / 5	1000	5000	-	-	80	1	5/3

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 регулирования застройки ЕЗРЗ-4(2).

В границах регламентной территории ЕЗРЗ-4 (1-4) – *Историческая малоэтажная застройка вдоль железной дороги; Индивидуальная жилая застройка; Стадион Нарын-Кала* разрешается:

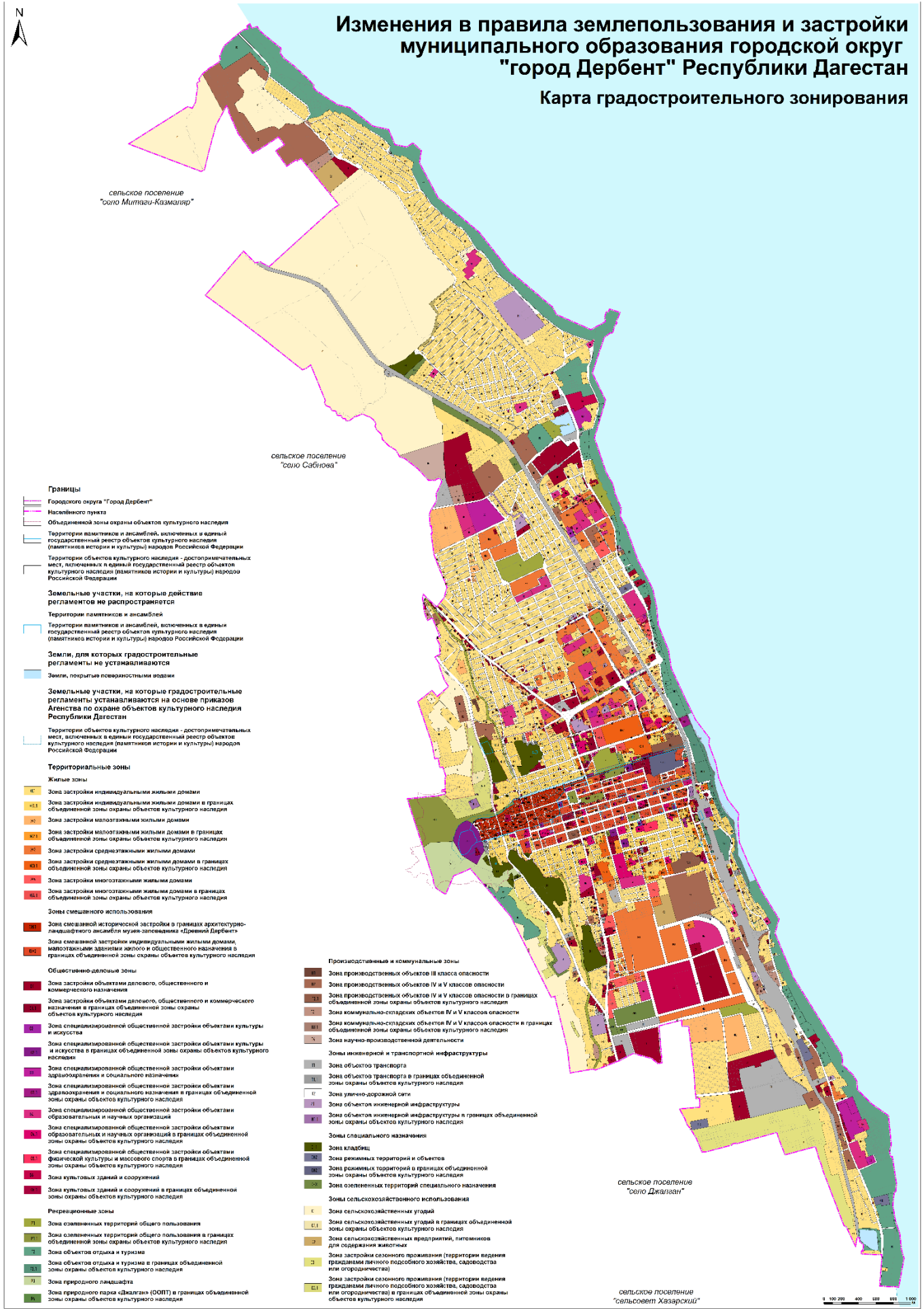
- Проведение научных исследований, в том числе археологических;

- Строительство, капитальный ремонт и реконструкция объектов капитального строительства с учетом требований к градостроительным регламентам в границах данной зоны;
- Размещение некапитальных строений, с учетом требований к их внешнему виду, габаритам и местоположению в границах данной зоны;
- Благоустройство территории, а также хозяйственная деятельность при условии соблюдения требований к градостроительным регламентам в границах данной зоны:
 - Организация пешеходных и велосипедных дорожек, размещение малых архитектурных форм - скамеек, урн, пандусов и других приспособлений, в том числе обеспечивающих передвижение маломобильных групп населения;
 - Посадка зеленых насаждений с компактной кроной, разбивка газонов, цветников;
- Капитальный ремонт и реконструкция систем коммунальной инфраструктуры;
- Строительство и капитальный ремонт, реконструкция объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог и пешеходных тротуаров, бульваров, площадей, проездов; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог;
- Размещение антенно-мачтовых сооружений (вышки связи) с соблюдением требований к градостроительным регламентам в границах данной зоны;
- Размещение подвесной канатной дороги (для регламентного участка 2);

В границах регламентной территории ЕЗРЗ-4 (1-4) – *Историческая малоэтажная застройка вдоль железной дороги; Индивидуальная жилая застройка; Стадион Нарын-Кала* запрещается:

- Строительство систем коммунальной инфраструктуры наземным или надземным способом;
- Размещение помещений производственного и складского назначения категории повышенной взрывопожароопасности;
- Применение архитектурной подсветки на главных (уличных) фасадов с использованием цветовой температуры вне диапазона в 2200-3500 К;
- Применение на главных (уличных) фасадов цветной, контурной и динамичной архитектурной подсветки;
- Вынос консольных элементов фасада за линию регулирования;
- Размещение прямков, крылец, пандусов для новых объектов капитального строительства за линией регулирования застройки;
- Размещение пристенных электрощитов, кондиционерных блоков на фасадах, выходящих на территории общего пользования;

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



Приложение 6. Сведения об основных характеристиках земельного участка, планируемого для строительства


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

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

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Земельный участок		Раздел 1 Лист 1	
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.04.2026г.	Кадастровый номер:	05:42:000033:1228	
	Номер кадастрового квартала:	05:42:000033	
	Дата присвоения кадастрового номера:	07.04.2026	
	Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
	Адрес:	Республика Дагестан, г. Дербент, ул. М.Горького, д 30	
	Площадь, м2:	1608 +/- 8	
	Кадастровая стоимость, руб:	не определена	
	Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют	
	Категория земель:	Земли населенных пунктов	
	Виды разрешенного использования:	Для строительства индивидуального жилого дома	
	Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
	Особые отметки:	данные отсутствуют	
	Получатель выписки:	Бабаев Магомед Джумаевич (представитель правообладателя), Правообладатель, от имени заявителя Качаева Магида Абдуселимовича	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	инициалы, фамилия
Сертификат: 0091AAE5A5995879BC7E6D39D2EFA0E2F9A Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.04.2026г.			
Кадастровый номер: 05:42:000033:1228			

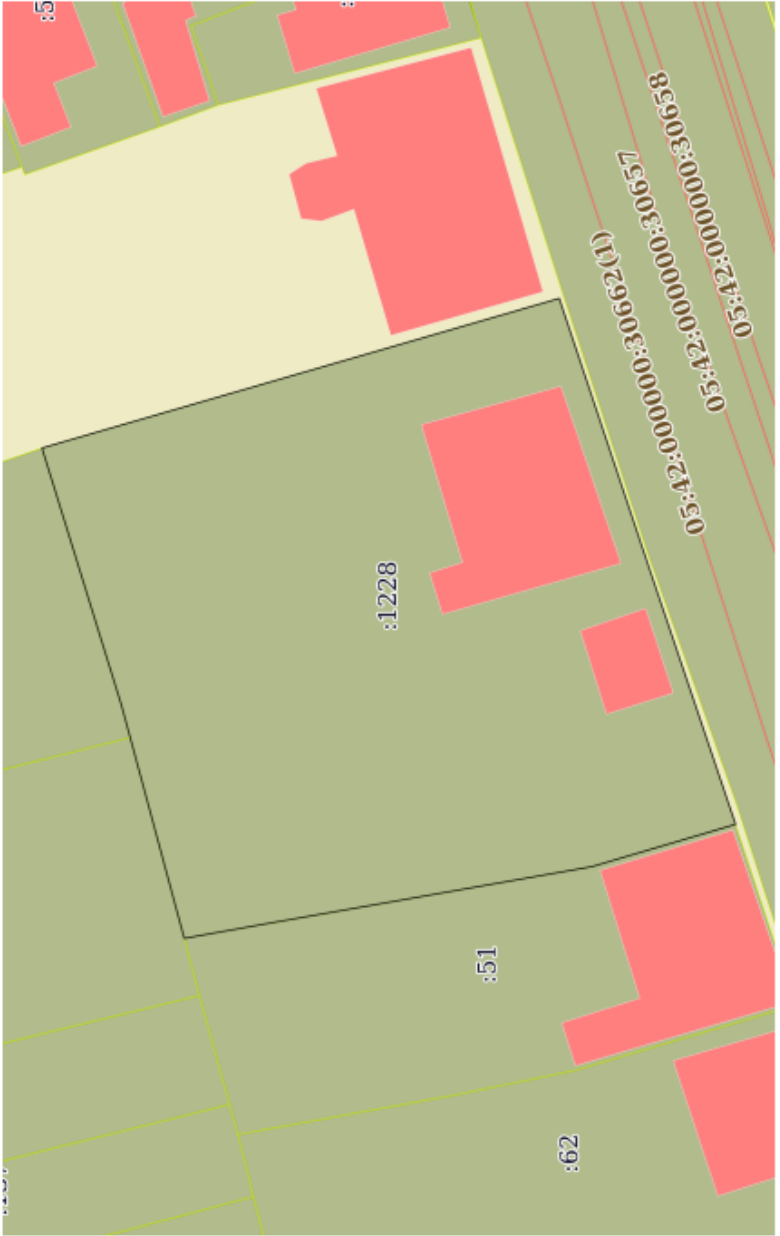
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Качаев Магид Абдуселимович, 30.01.1980, с. Куркент, Российская Федерация, СНИЛС 085-097-856 10 Паспорт гражданина Российской Федерации серия 82 03 №553716, выдан 05.08.2003, Отделом внутренних дел Сулейман-Стальского района Республики Дагестан 005x05@mail.ru
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 05:42:000033:1228-05/188/2026-1 07.04.2026 10:15:26
3	Документы-основания	3.1	Договор купли-продажи (купчая) земельного участка с жилым домом, серия: 05АА, № 1437932, выдан 06.12.2015 Документ нотариально удостоверен: 03.12.2015 Меджидов Абил Абдурахманович 1-1208 Договор купли-продажи (купчая) земельного участка с жилым домом, серия: 05АА, № 1493517, выдан 19.02.2016 Документ нотариально удостоверен: 19.02.2016 Нисуев Олег Гуршумович 1-518
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано	

полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН	
		ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
			
		Сертификат: 0091AA6FA399507BC7E6039D32FA0529A Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026	
		инициалы, фамилия	

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 2	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.04.2026г.			
Кадастровый номер: 05:42:000033:1228			
5	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют	
6	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют	
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
8	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют	
9	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют	
10	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	

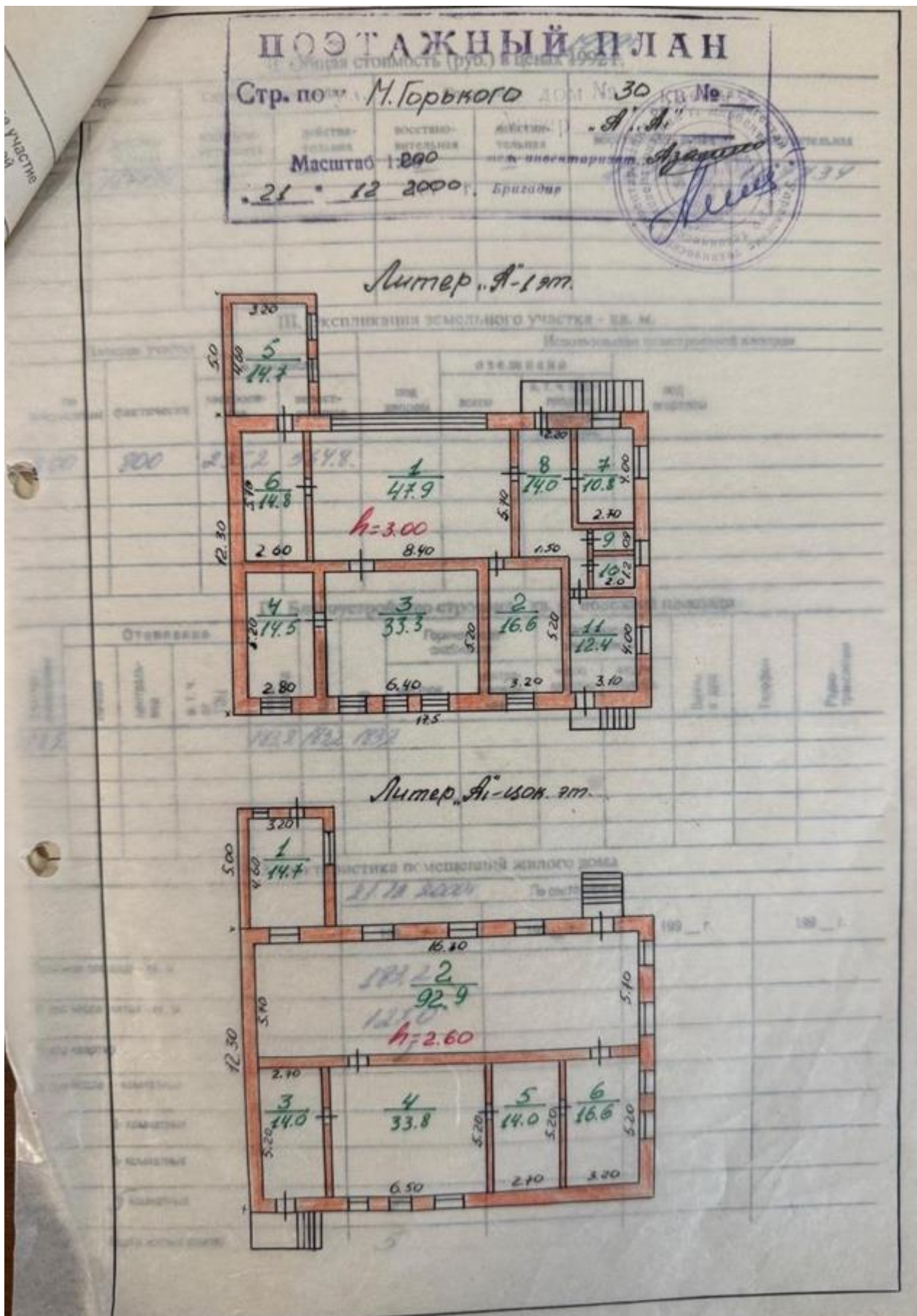
полное наименование должности		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		инициалы, фамилия	
 Сертификат: 0091AABF5A599507BC7E6D9D2DEA0529A Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 16.09.2025 по 10.12.2026			

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 3	Всего листов выписки: 4
07.04.2026г.			
Кадастровый номер: 05:42:000033:1228			
План (чертеж, схема) земельного участка			
			
Масштаб 1:500			
Условные обозначения:			
полное наименование должности		инициалы, фамилия	


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 0091A4F5A599507B5E6D39D2DF6A62F9A
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен с 16.09.2025 по 10.12.2026.

Приложение 7. Выкопировка из технических паспортов: ул. Горького, 30; ул. Горького, 32

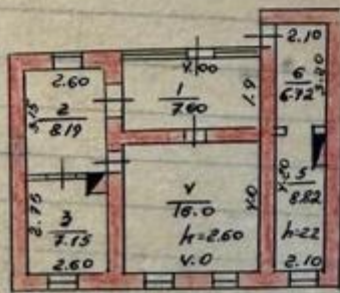


Поэтажный план

Строение по ул. Горького

дом № 32

Литер. *Л* I этаж



РЕГИОНАЛЬНЫЙ ЦЕНТР
ПРОИЗВЕДЕНА 14 июля 1985 г.
Тех. инвентарь

Съемка произведена Копия на «5» *апрель* 1983 г.

«5» *апрель* 1983 г.

Верно: Тех. инвентарь *Лавров*

Масштаб 1:500

Тех. контролер *Мещеряков*

Приложение 8. 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 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