

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

**Раздел документации, обосновывающий меры по обеспечению сохранности
выявленного объекта археологического культурного наследия «Культурный слой
V - начала XX века достопримечательного места «Цитадель и исторический город
в крепостных стенах Дербента» при проведении работ по строительству 3-х
этажного многоквартирного жилого дома с подвалом по адресу: г. Дербент, ул.
Таги-Заде, д.96а.**

Шифр: 09-1/24-СО

Махачкала 2024

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

Раздел документации, обосновывающий меры по обеспечению сохранности выявленного объекта археологического культурного наследия «Культурный слой V - начала XX века достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента» при проведении работ по строительству 3-х этажного многоквартирного жилого дома с подвалом по адресу: г. Дербент, ул. Таги-Заде, д.96а.

Заказчик: ООО «Цитрус»

Исполнитель: ООО «Центр проектирования городских пространств «Панорама»

Махачкала 2024

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.....	21
1.3.Наименование объекта культурного наследия, в границах территории которого планируется проведение работ с указанием категории объекта культурного наследия и местоположения.....	35
1.4.Основания для разработки документации по обеспечению сохранности ОКН.....	35
1.5.Наименование проектной документации, в состав которой включена документация по обеспечению сохранности ОКН.....	36
1.6.Согласование документации по обеспечению сохранности ОКН с собственником или иным законным владельцем ОКН.....	36
1.7.Сведения о заказчике проводимых работ, а также об исполнителях проектных работ.....	37
1.8.Исходно-разрешительная документация.....	38
2. Историко-архивные и библиографические сведения об объектах культурного наследия.....	33
2.1.Краткая историческая справка и характеристика современного состояния объекта культурного наследия.....	39
2.2.Сведения о техническом состоянии ОКН.....	48
2.3.Материалы фотофиксации.....	48
2.4.Описание правовых режимов использования земельного участка в границах территории ОКН.....	49
3. Сведения о планируемых видах работ. Текстовая часть.....	57
Графическая часть.....	60
4. Оценка воздействия планируемых работ на ОКН	
4.1.Оценка соответствия проводимых работ требованиям законодательства в области государственной охраны ОКН.....	78
4.2.Оценка соответствия проводимых работ установленным правовым режимам использования земельного участка.....	81
4.3.Оценка воздействия планируемых работ на территорию объекта культурного наследия.....	82

5. Выводы.....	97
6. Меры по обеспечению сохранности ОКН.....	98
1. Общие сведения.....	98
2. Квалификационные требования к исполнителю работ по обеспечению сохранности ОКН.....	100
3. Методика и порядок проведения работ по обеспечению сохранности ОКН.....	101
3.1. Условия проведения работ.....	101
3.2. Методика проведения археологического наблюдения.....	102
3.3. Состав археологических работ.....	104
3.4. Обоснование сметной стоимости по обеспечению сохранности ОКН.....	106
3.5. Обоснование потребности в тяжелой технике.....	108
3.6. Обоснование потребности в бытовых помещениях, оборудовании и материалах.....	108
3.7. Предложение о месте хранения и учета археологических артефактов, обнаруженных в ходе проведения работ по обеспечению сохранности ОКН.....	109
3.8. Отчетность по итогам проведения работ.....	109
3.9. Государственная экспертиза проекта по обеспечению сохранности ОКН и контроль за соблюдением его норм.....	110
Приложения.....	112

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

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

Приложение 3. Градостроительный регламент зоны смешанной застройки индивидуальными жилыми домами, малоэтажными зданиями жилого и общественного назначения в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (ОЖ2) Правил землепользования и застройки муниципального образования Городской Округ «город Дербент»

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

Приложение 5. Технический паспорт многоквартирного жилого дома по адресу: г. Дербент, ул. Таги-Заде, 96, снесенного в рамках реализации программы по переселению из ветхого и аварийного жилого фонда.

Приложение 6. Технический паспорт многоквартирного жилого дома по адресу: г. Дербент, ул. Таги-Заде, 98, снесенного в рамках реализации программы

по переселению из ветхого и аварийного жилого фонда.

Приложение 7. Постановление Правительства Республики Дагестан от 27 мая 2016 г. №148 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных в городе Дербенте, в качестве объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента».

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 3-х этажного многоквартирного дома с подвалом по адресу: г. Дербент, ул. Таги-Заде, д.96 а разработан в 2024 году ООО «Центр проектирования городских пространств «Панорама» по заказу ООО «Цитрус», именуемого в дальнейшем Заказчик.

Территория проведения планируемых Заказчиком работ по строительству 3-х этажного многоквартирного 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 15 июля 2009 г. № 569, в редакции от 27 апреля 2017 г. № 501 и со всеми предшествующими изменениями;

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

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

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

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

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

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

В результате сформирован план мероприятий по обеспечению сохранности объекта культурного наследия «Культурный слой V – начала XX века достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента» при осуществлении работ по строительству 3-х этажного многоквартирного жилого дома с подвалом по адресу: г. Дербент, ул. Таги-Заде, д.96 а.

В соответствии с действующим порядком, настоящий раздел проектной

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

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 3-х этажного многоквартирного дома с подвалом по адресу: г. Дербент, ул. Таги-Заде, д.96 а» предусмотрено производство работ по строительству 3-х этажного многоквартирного 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. Находится в границе территории (в зоне Р-3) объекта культурного наследия федерального значения «Достопримечательное место Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента» (Республика Дагестан, г. Дербент), утвержденной приказом Министерства культуры Республики Дагестан от 16 сентября 2015 г. № 414од, требования к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия федерального значения – достопримечательное место «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента» утверждены приказом Министерства Культуры РФ №3133 от 18.12.2015г.

3. Находится в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента (в зоне регулирования застройки Р1), утвержденной постановлением Правительства Республики Дагестан от 27 мая 2016 г. №148.

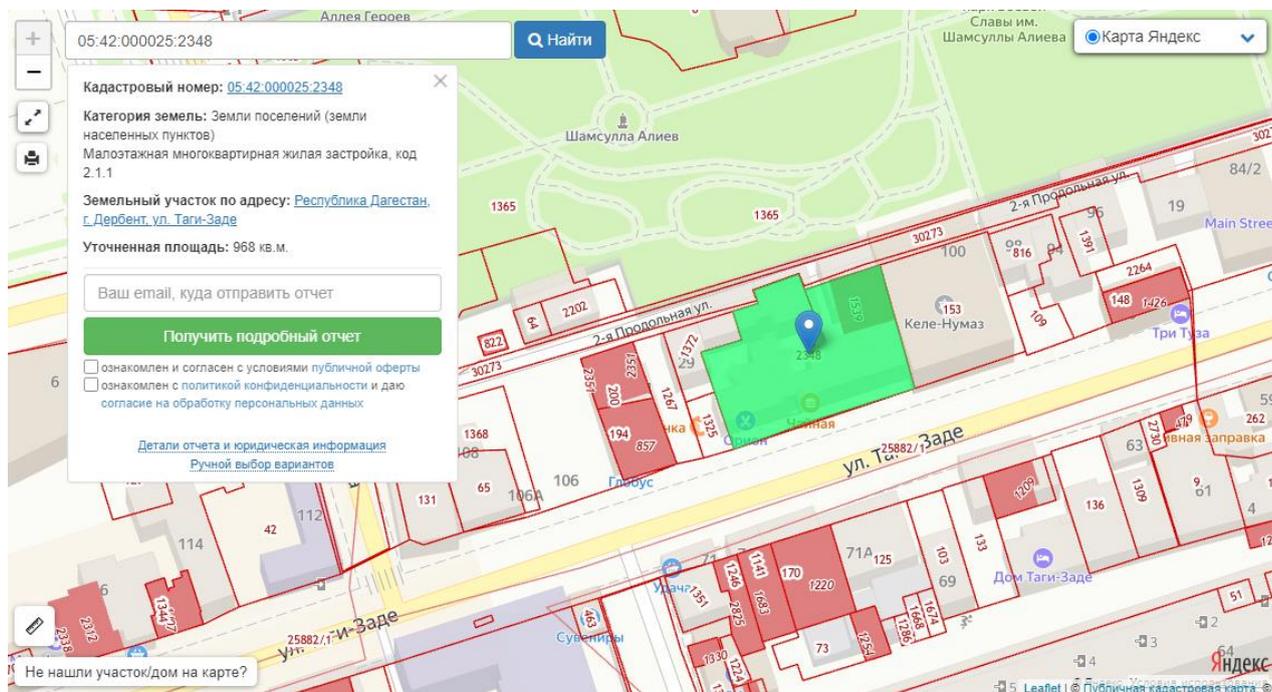
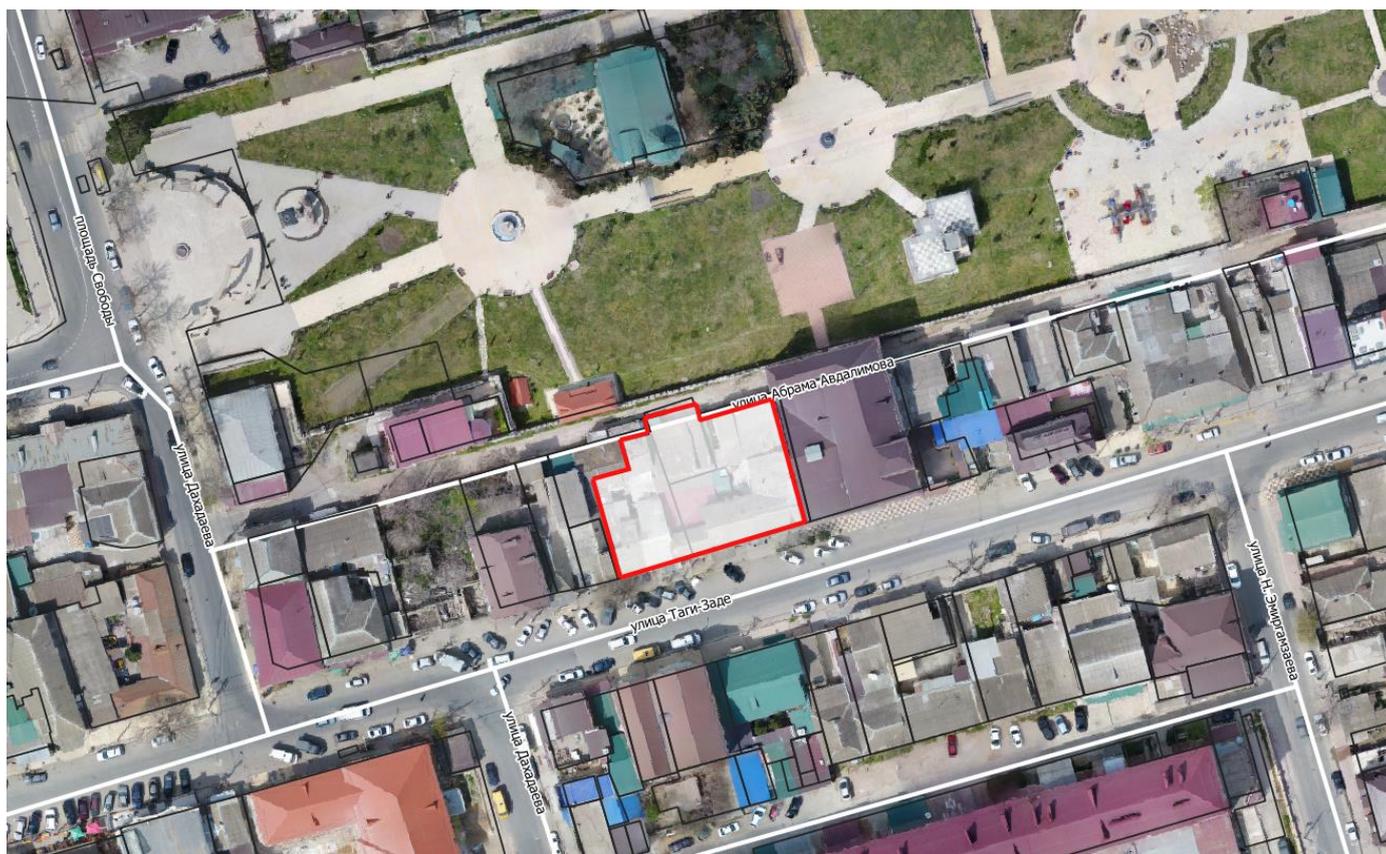


Рисунок 1. Фрагмент публичной кадастровой карты города Дербент (кадастровый номер ЗУ 05:42:000025:2348)



*Рисунок 2. Ситуационный план.
(Участок строительства располагается по адресу: г. Дербент, ул. Таги-Заде, д.96 а)*

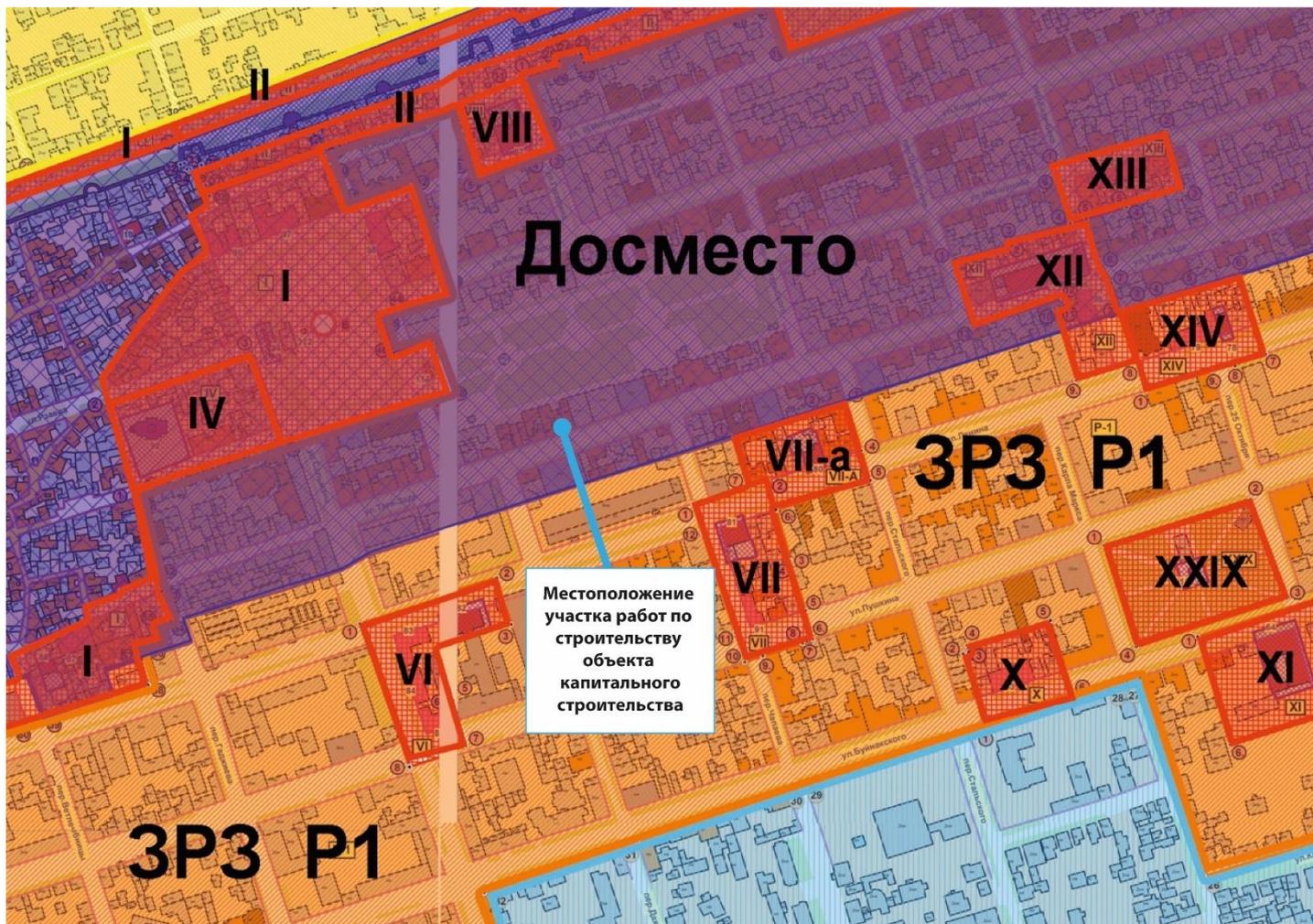


Рисунок 3. Местоположение проектируемого объекта капитального строительства «Проект строительства 3-х этажного многоквартирного жилого дома с подвалом по адресу: г. Дербент, ул. Таги-Заде, д.96 а» в соответствии с картой зон охраны постановления Правительства Республики Дагестан от 27 мая 2016 г. №148.

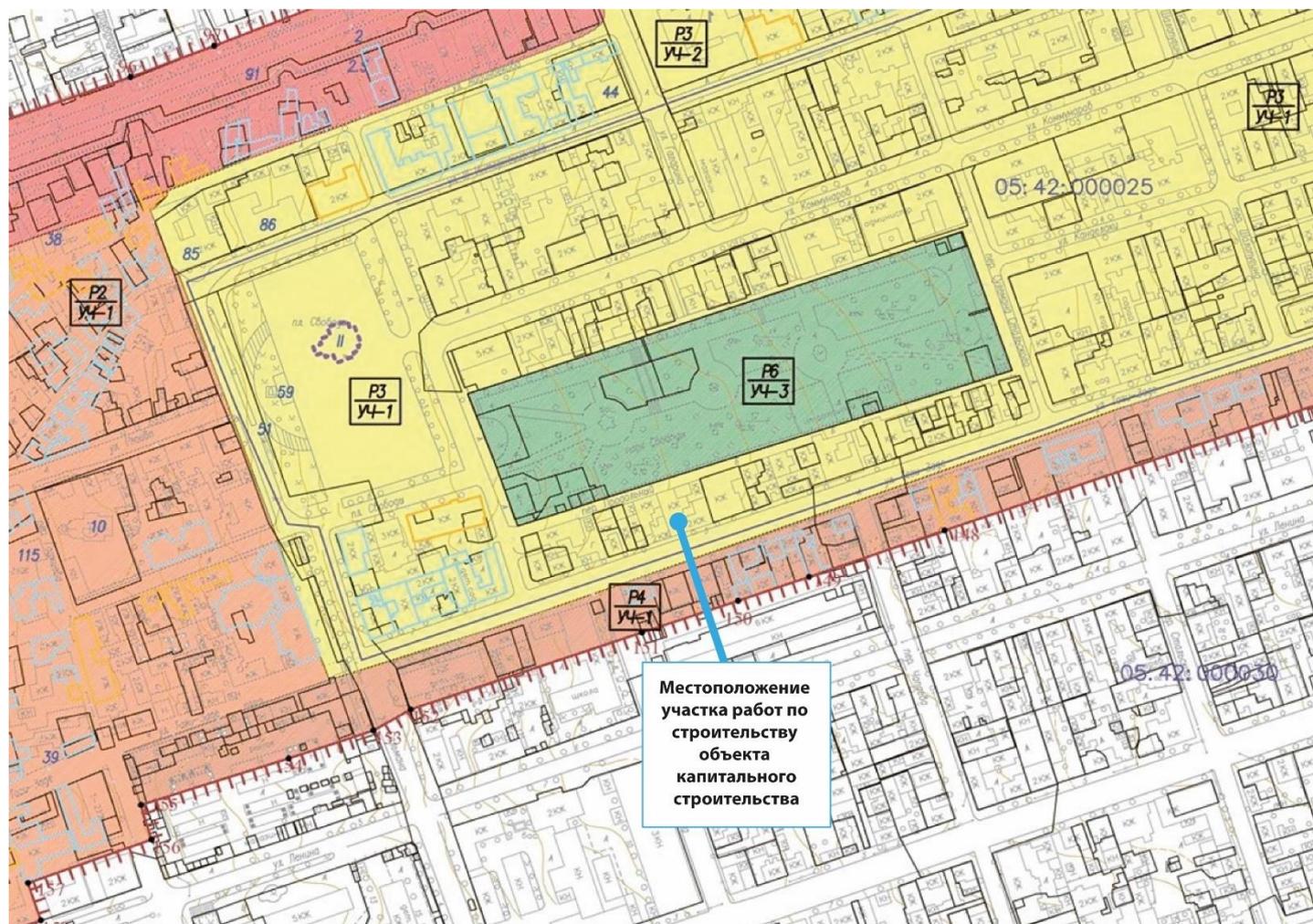


Рисунок 4. Местоположение проектируемого объекта капитального строительства «Проект строительства 3-х этажного многоквартирного жилого дома с подвалом по адресу: г. Дербент, ул. Таги-Заде, д.96 а» в соответствии с картой режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах территории объекта культурного наследия федерального значения – достопримечательное место «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента».

Характеристика участка объекта капитального строительства

В административном отношении площадка производства работ по строительству 3-х этажного многоквартирного жилого дома с подвалом расположена по адресу: г. Дербент, ул. Таги-Заде, д.96 а, в центральной части города Дербента. Земельный участок ограничен с юга ул. Таги-Заде, с севера – ул. 2-я Продольная (ул. Абрама Авдалимова), с востока и запада граничит с существующей застройкой.

В соответствии с картой зон охраны объектов культурного наследия, утвержденной Постановлением правительства Республики Дагестан №148 от 27.05.2016 г. земельный участок располагается в зоне регулируемой застройки ЗРЗ Р1.

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», земельный участок располагается в зоне РЗ.

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

Климатический подрайон объекта реконструкции 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 реконструкции – 8

баллов.

Земельный участок расположен в районе со сложившейся застройкой. Рельеф участка спланированный, со следами техногенных отложений. На участке имеются остатки ранее располагавшейся жилой застройки советского периода, снесенной в рамках подготовки участка к реализации проекта строительства 3-х этажного жилого дома.

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

Правила землепользования и застройки г. Дербент

В соответствии с утвержденными Правилами землепользования и застройки на территории городского округа «город Дербент» участок, на котором

предусматривается проведение работ по строительству 3-х этажного многоквартирного жилого дома с подвалом по адресу: г. Дербент, ул. Таги-Заде, д.96 а, расположен в зоне смешанной застройки индивидуальными жилыми домами, малоэтажными зданиями жилого и общественного назначения в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (зона ОЖ2).



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

Зона ОЖ2 установлена для обеспечения правовых условий размещения и эксплуатации объектов капитального строительства делового, коммерческого, торгового, социально-культурного, коммунально-бытового и иного назначения, а также жилых домов с входящими в их состав объектами недвижимого имущества общественного назначения в целях сохранения исторически сложившегося типа застройки города.

- Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне ОЖ2 соответствуют регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента», утвержденным постановлением Правительства Республики Дагестан от 27 мая 2016 года № 148 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия»
Раздел ПД «Мероприятия по обеспечению сохранности выявленного объекта археологического наследия»

наследия, расположенных в городе Дербенте, в качестве объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента» (с последующими изменениями).

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

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

- Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне ОЖ2 в части, не противоречащей ограничениям, установленным в соответствии со статьей 81 Правил, представлены в таблице:

Таблица 2.1. Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования (ВРИ)	Код ВРИ	Максимальная этажность / максимальная высота здания (м) ⁹	Пределные 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) ¹⁰
				мин	макс	мин	макс			
1.	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	-	200	2000	-	-	50	3	5/3
2.	Блокированная жилая застройка	2.3	-	200	1000	-	-	60	0	5/3
3.	Обслуживание жилой застройки	2.7	-	-	5000	-	-	50	1	5/3
4.	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	-	-	5000	В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации				5/3
5.	Бытовое обслуживание	3.3	-	-	5000	-	-	50	1	5/3
6.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	-	2000	5000	-	-	50	1	15
7.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (детские дошкольные учреждения)	3.5.1	-	-	-	30 м ² / место	40 м ² / место	40	1	25
8.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (общеобразовательные организации)	3.5.1	-	-	-	16 м ² / место	50 м ² / место	40	1	25
9.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (организации, осуществляющие деятельность по дополнительному образованию)	3.5.1	-	-	-	-	-	40	1	25
10.	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1	-	-	5000	-	-	50	1	5/3

⁹ Максимальная этажность и высота зданий принимается в зависимости от регламентной территории единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, указанной на Карте зон с особыми условиями использования территории, режимы использования и регламенты приведены в статье 81 Правил.
¹⁰ На магистральных улицах – 5 м, на жилых улицах и проездах – 3 м, в отдельных случаях допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии в условиях сложившейся застройки.

11.	Историко-культурная деятельность	9.3	-	-	5000	-	-	50	1	5/3
12.	Деловое управление	4.1	-	-	5000	-	-	50	1	5/3
13.	Общественное питание	4.6	-	-	5000	1000 м ² / 100 мест	2500 м ² / 100 мест	50	1	5/3
14.	Магазины	4.4	-	-	5000	-	-	50	1	5/3
15.	Гостиничное обслуживание	4.7	-	-	5000	30 м ² / место	55 м ² / место	50	1	5/3
16.	Развлекательные мероприятия	4.8.1	-	-	5000	-	-	50	1	5/3
17.	Площадки для занятий спортом	5.1.3	0	-	-	-	-	-	1	5/3
18.	Оборудованные площадки для занятия спортом	5.1.4	0	-	-	-	-	-	1	5/3
19.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не подлежит установлению							
20.	Улично-дорожная сеть	12.0.1	Не подлежит установлению							
21.	Благоустройство территории	12.0.2	Не подлежит установлению							

Таблица 2.2. Условно разрешенные виды использования:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования (ВРИ)	Код ВРИ	Максимальная этажность / максимальная высота здания (м) ¹¹	Пределные 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) ¹²
				мин	макс	мин	макс			
1.	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	-	1600	5000	-	-	50	3	5/3

¹¹ Максимальная этажность и высота зданий принимается в зависимости от регламентной территории единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, указанной на Карте зон с особыми условиями использования территории, режимы использования и регламенты приведены в статье 81 Правил.
¹² На магистральных улицах – 5 м, на жилых улицах и проездах – 3 м, в отдельных случаях допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии в условиях сложившейся застройки.

2.	Блокированная жилая застройка	2.3	-	200	1000	-	-	60	0	5/3
3.	Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2	-	-	-	30 м ² / автомобиль	-	-	1	5/3
4.	Религиозное использование	3.7	-	-	-	7,5 м ² на месте в объекте	-	50	1	5/3
5.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	-	-	5000	-	-	50	1	5/3
6.	Банковская и страховая деятельность	4.5	-	-	5000	-	-	50	1	5/3

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

4. В единой зоне регулирования застройки и хозяйственной деятельности:

4.1. В границах регламентной территории ЗРЗ Р-1 разрешается:

- новое строительство с ограничением по высоте (10 м до верхнего карниза и 12,5 м до конька кровли) и по максимальным габаритам в плане 22х40 м, а также при ограничении архитектурного облика этих построек;
- реконструкция существующей застройки в пределах ее габаритов в плане и с возможностью достройки до трех этажей с учетом указанных высотных ограничений;
- ведение хозяйственной деятельности, не угрожающей сохранности памятников архитектуры;
- земляные работы для прокладки инженерных коммуникаций вне зон археологического наблюдения, проведения дорожных работ и работ по благоустройству;
- устройство автомобильных стоянок на 10-12 легковых автомобилей;
- устройство регулярного, в том числе линейного озеленения;
- осуществление рекультивации и благоустройства исследованной территории;
- воссоздание утраченных участков южной крепостной стены на обнаруженных фундаментах.

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

- снос исторически ценных градоформирующих объектов;
- строительство зданий, по своей архитектуре вступающих в противоречие (дисгармонирующих) со сложившейся историко-архитектурной средой;
- размещение новых промышленных, транспортных и коммунальных предприятий;
- размещение стадионов и крупных спортивных и общественных залов;
- укрупнение существующих кварталов и перекрытие застройкой их существующих улиц и переулков;
- устройство на уровне земли автобусных стоянок;
- превышение плотности застройки кварталов более 40 процентов;

- осуществление любых земляных работ без соответствующего разрешения уполномоченного регионального органа исполнительной власти в области государственной охраны и сохранения объектов культурного наследия;
- оставление без рекультивации участков археологических раскопок;
- любое новое строительство или реконструкция существующей застройки на месте прохождения древних крепостных стен.

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

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

- проведение работ по выявлению и научному изучению (раскопки, разведки) объектов археологического наследия (археологические полевые работы) на основании разрешения (открытого листа) с обязательной рекультивацией участков раскопок;
- установка информационных надписей и обозначений объектов культурного наследия;
- устройство туристско-экскурсионных маршрутов по застроенной и незастроенной территории;
- прокладка подземных инженерных сетей (коммуникаций) с последующей рекультивацией и благоустройством нарушенных земель при условии проведения археологических исследований;
- проведение противоэрозионных мероприятий на склонах, расчистка русел рек и ручьев;
- капитальный ремонт и реконструкция существующих линейных объектов и объектов капитального строительства, в том числе объектов исторической системы водоснабжения;
- проведение мероприятий, направленных на сохранение и регенерацию городской среды, природного ландшафта, их компонентов и природной среды;
- проведение туристско-экскурсионной, научно-исследовательской и учебной деятельности, проведение культурно-массовых мероприятий;

- строительство зданий, строений и сооружений по специально разработанным проектам (для зоны жилых кварталов магальной части и зоны жилой застройки);
- использование для строительства и благоустройства территории традиционных (камень, дерево, кирпич) и близких им по фактуре современных материалов;
- применение при строительстве и реконструкции жилых и хозяйственных построек плоской, двускатной, вальмовой и сложной формы крыш;
- использование для отделки фасадов, кровель и ограждений бежевых, серых, зелёных, охристых, терракотовых, коричневых цветов, исключая яркие цвета и контрастные цветовые сочетания;
- возведение ограждений традиционной из традиционных материалов, в традиционном исполнении.

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

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

- вырубка древесно-кустарниковой растительности, за исключением санитарных рубок и работ в приусадебном хозяйстве;
- строительство шумозащитных ограждений;
- устройство балконов, лоджий, эркеров на фасадах зданий, инородные пристройки.

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

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

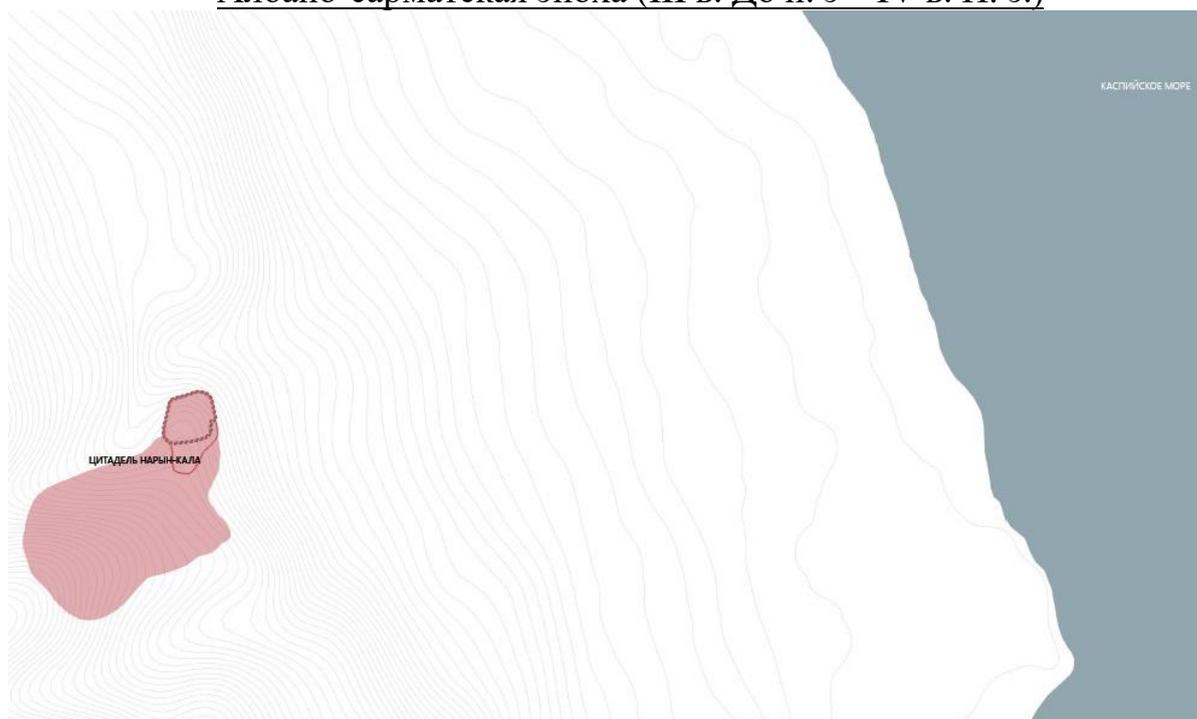
Период древнейшего поселения эпохи ранней бронзы (3000 л. до н.э.)



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

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

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



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

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

Сасанидская эпоха (V – VI в. Н. э.)



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

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

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

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

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

Арабская эпоха (VIII – X в. Н. э.)



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

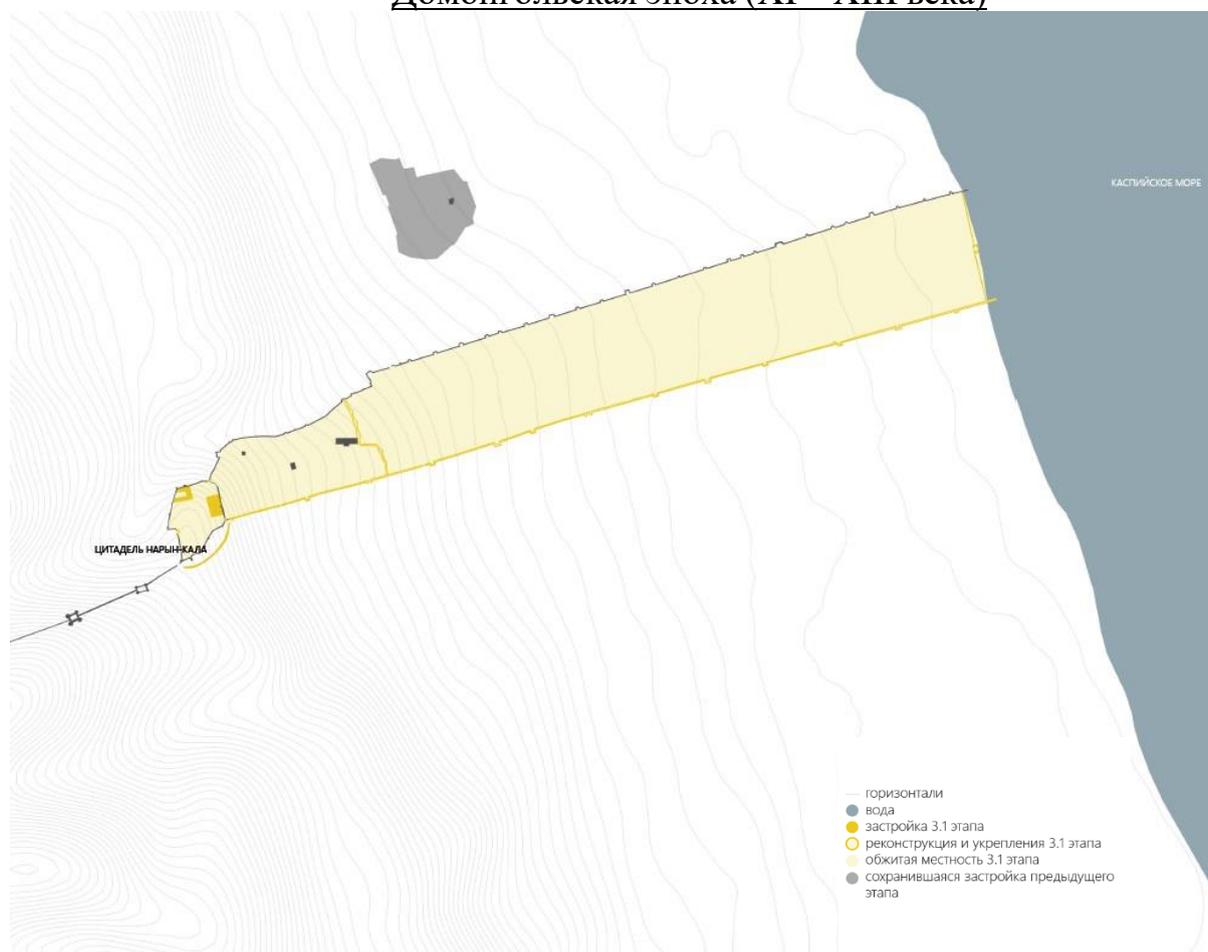
В VIII – X вв., как сообщают арабские авторы, Дербент был одним из наиболее значительных городов Кавказа, главным торговым центром на Каспийском море (торговля рабами, тканями, шафраном) и важнейшей крепостью на северной границе халифата. Это приводит в VIII – X вв. к бурному росту города: город вышел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

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

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

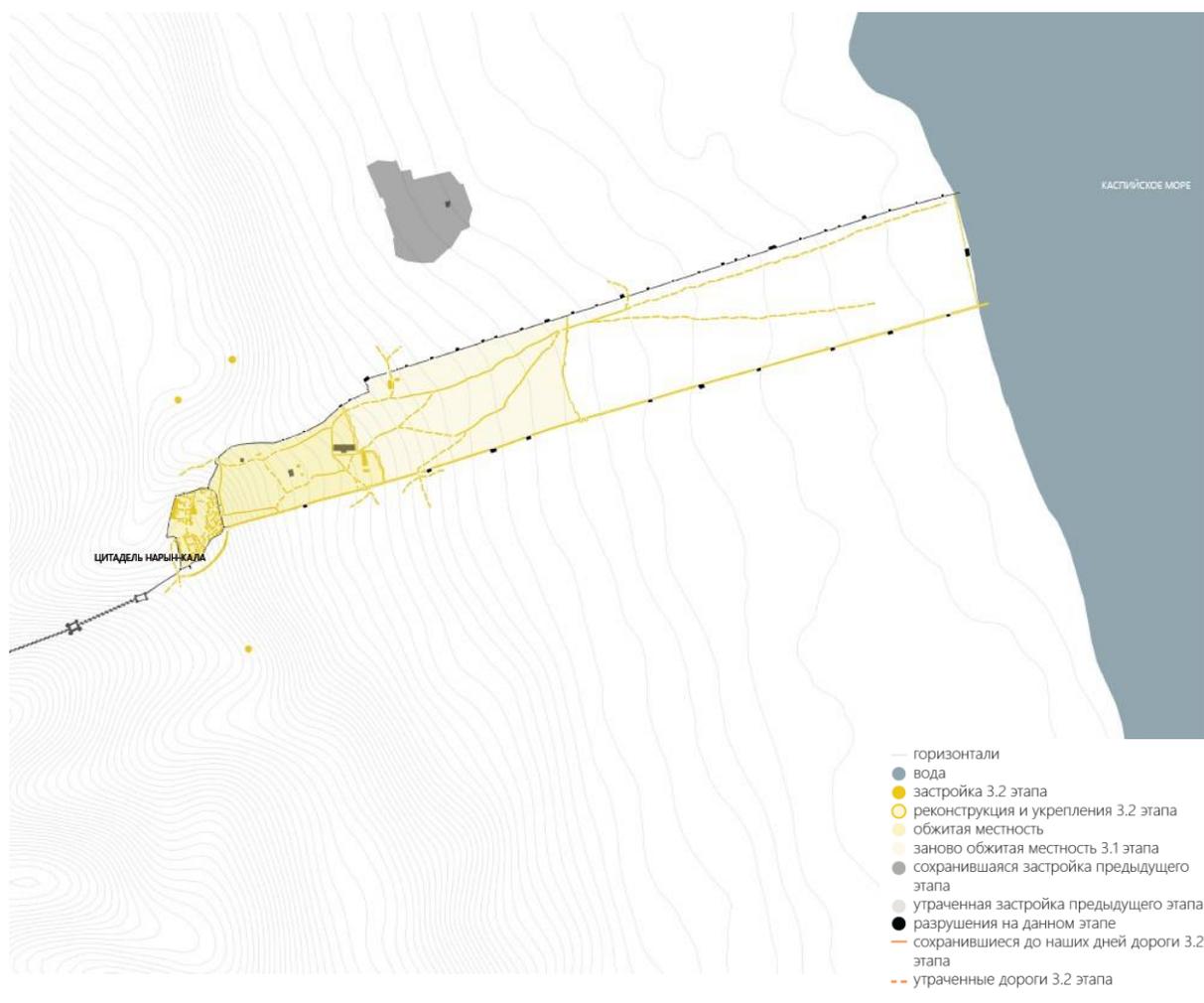
В период XI – XVIII века продолжилось формирование исторической топографии Дербента, начавшееся на рубеже X – XI вв., но изменилась политическая роль Дербента. С приходом к власти местной династии во второй половине X в. Дербент вышел из состава халифата, став самостоятельным феодальным образованием,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

Домонгольская эпоха (XI – XIII века)



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

Период от монгольского завоевания до начала XVIII века



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

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

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

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

Период XVIII-XIX вв.



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

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

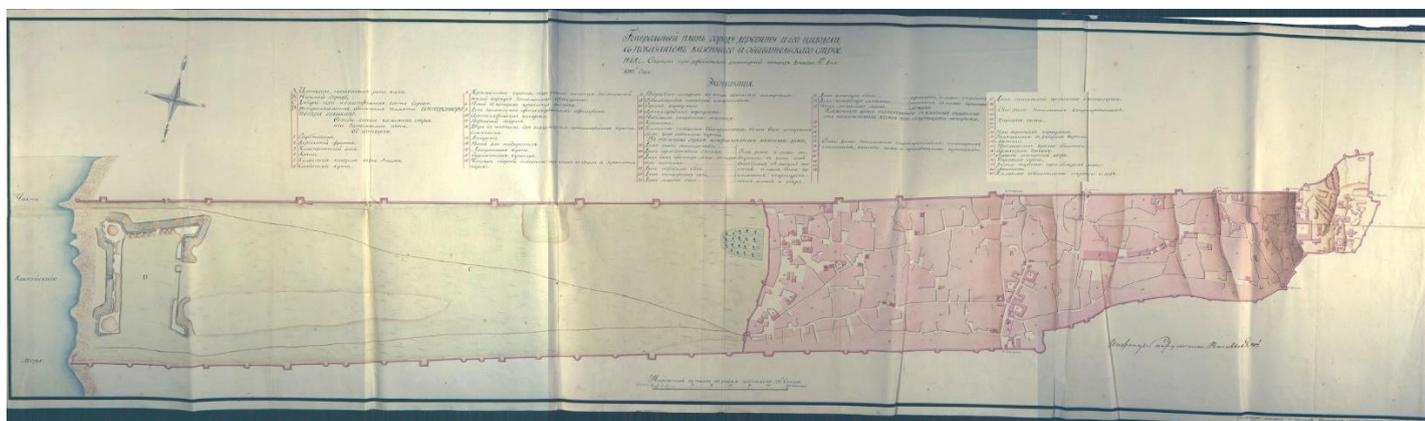
Период XIX в.

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

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

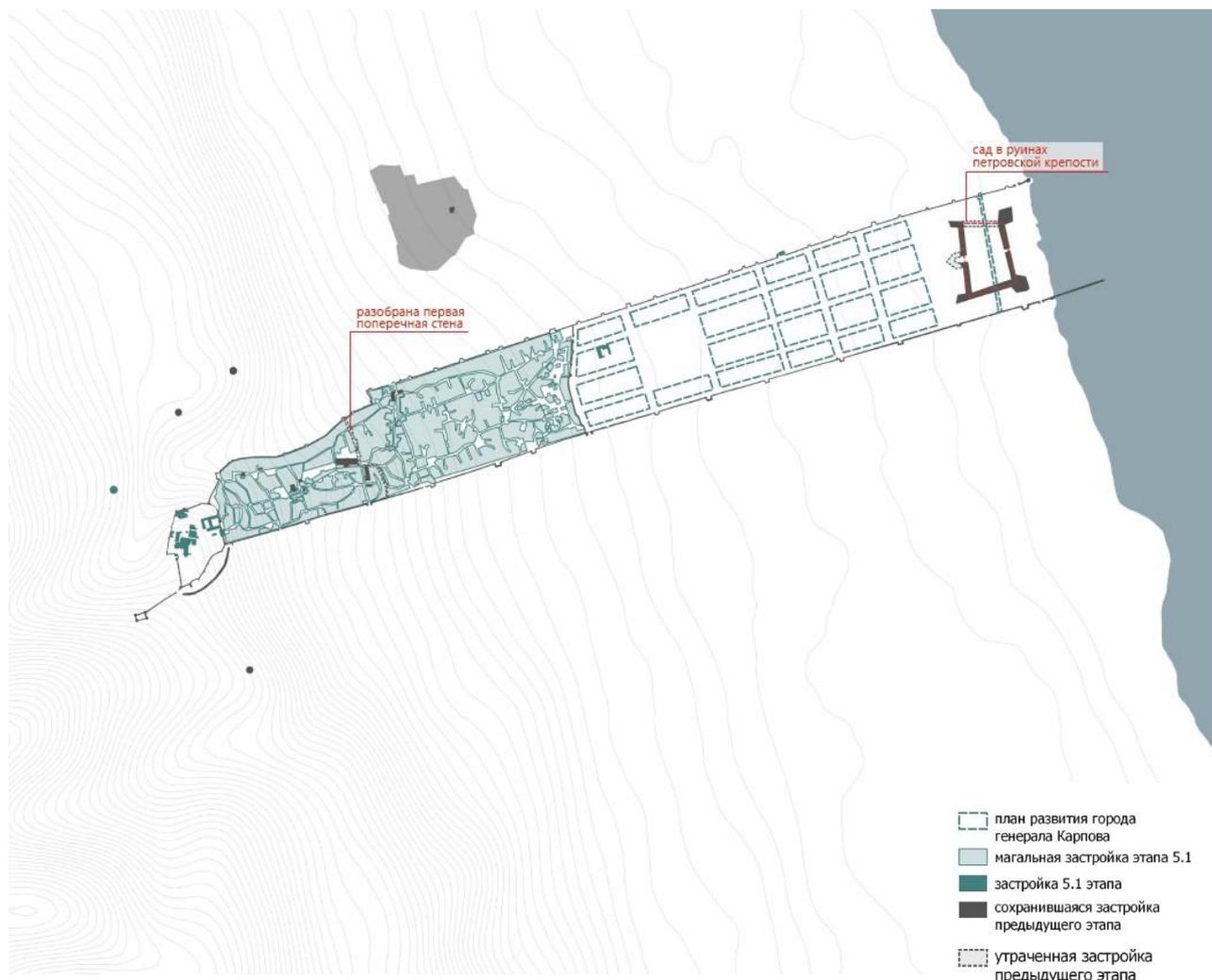
Развиваются и поселения за стенами, были построены казармы для женатых солдат на Кефарских высотах за пределами городских стен, к северу от цитадели. В целом, привлечение рот, состоящих из женатых солдат, было направлено на то, чтобы увеличить оседлое население города. Однако этот опыт нельзя признать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

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



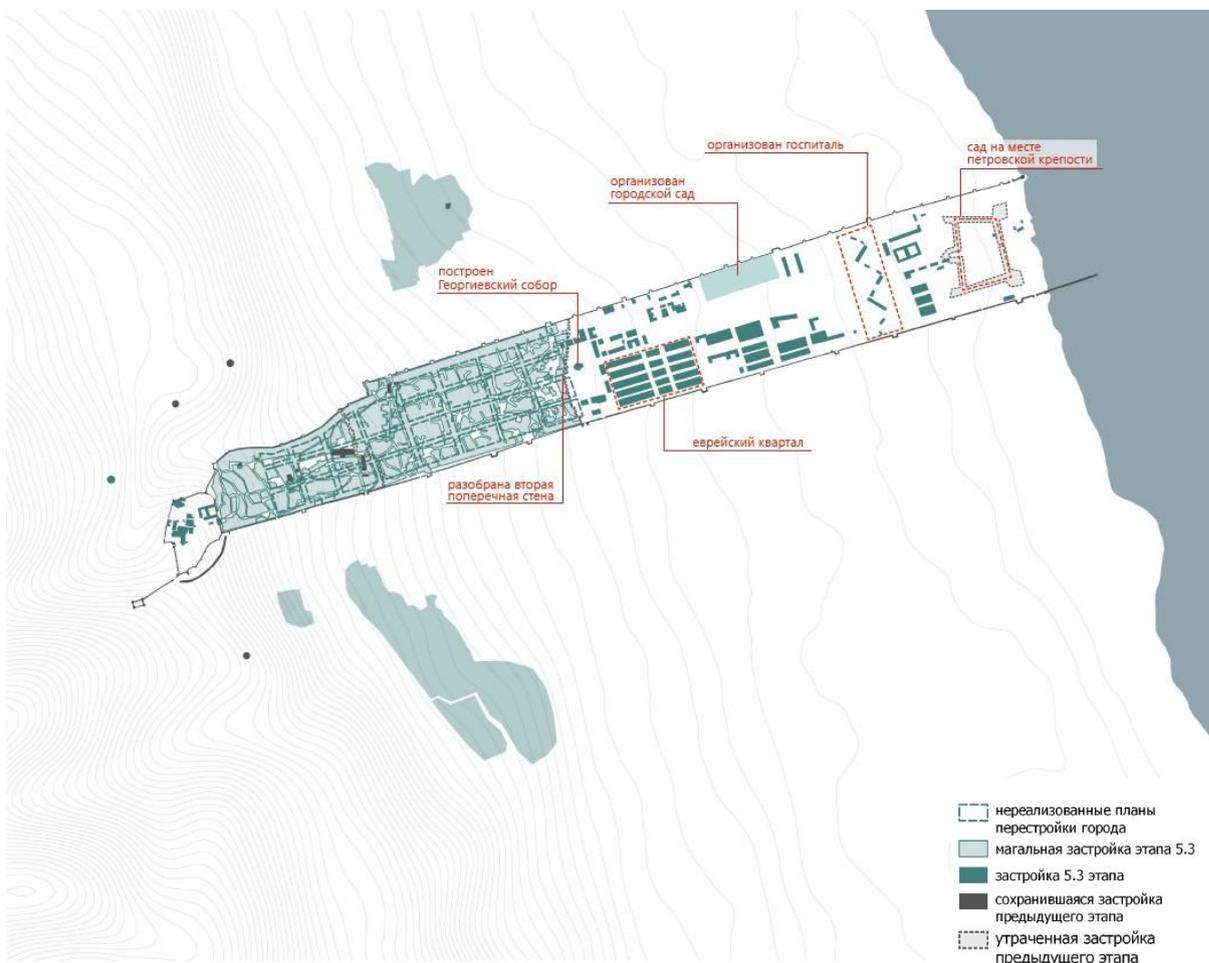
Генеральный план города Дербента и его цитадели с показанием обывательского и казенного строений, 1810 г. (РГВИА, ф. 349, оп. 12, д. 1976).

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



Первый план развития города

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



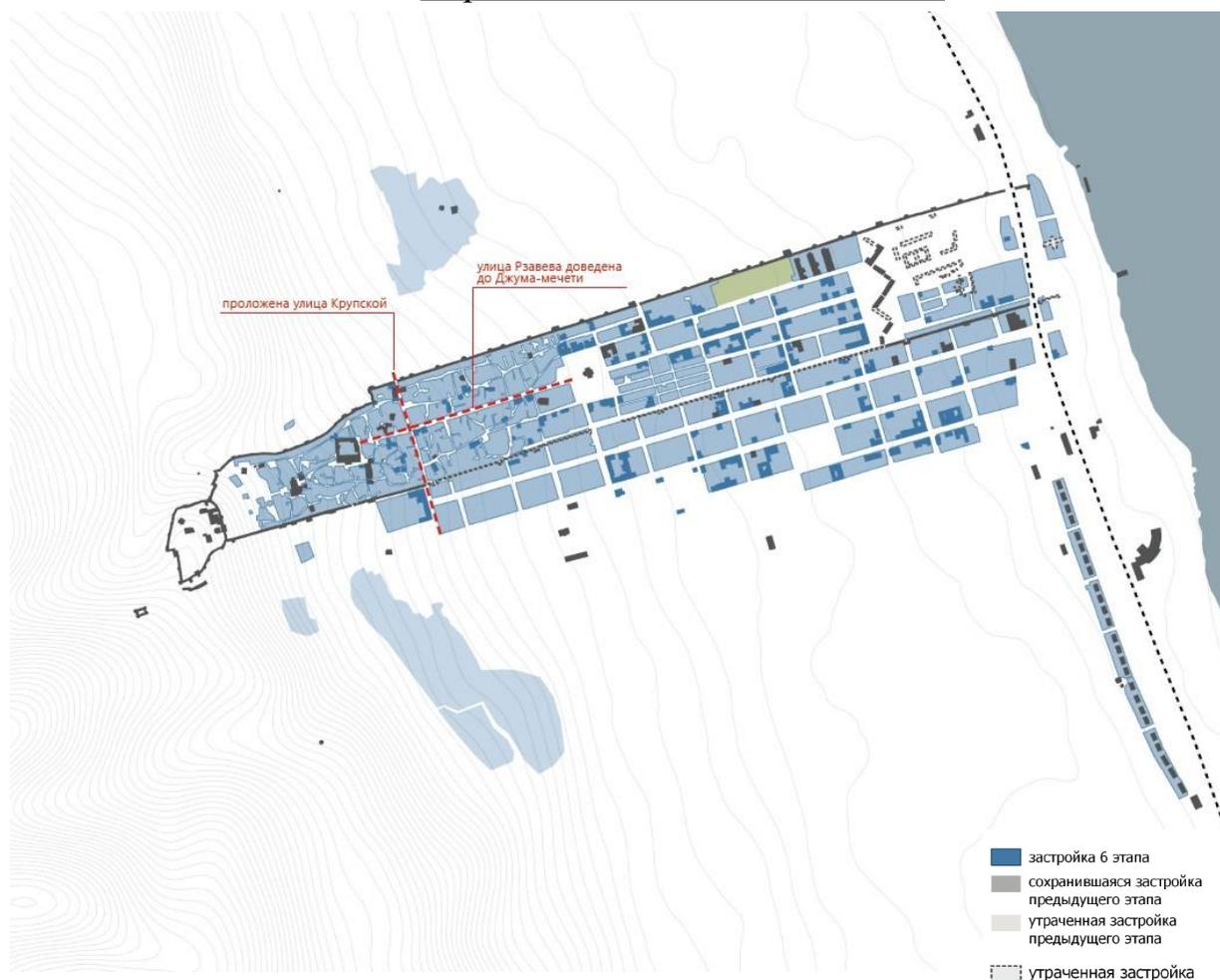
Второй план развития города

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

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

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

Период начала XX в. – 1950-е гг.



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

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

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

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

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

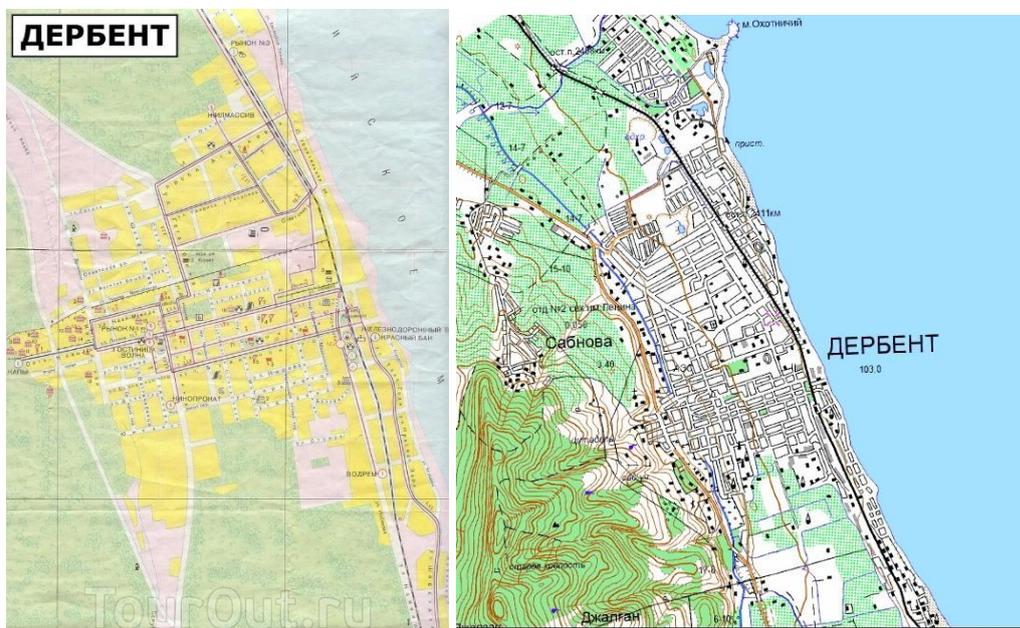
Период с 1950-х гг. до современности



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

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

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



Илл. 1. Карта Дербента, 1989 г.

Илл. 2. Карта Дербента, 2001 г.

Библиография:

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

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

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

Адрес объекта: Республика Дагестан, г. Дербент

Дата создания: V – начало XX века

Категория: Выявленный объект культурного наследия

Вид объекта: памятник (объект археологического наследия)

Общая видовая принадлежность объекта культурного наследия: памятник археологии

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

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

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

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

Предмет охраны ОКН: не установлен

1.4. Основания для разработки документации по обеспечению сохранности ОКН

Раздел документации, обосновывающий меры по обеспечению сохранности выявленного объекта археологического наследия «Культурный слой V – начала XX века достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента» при проведении работ по строительству 3-х этажного многоквартирного жилого дома с подвалом по адресу: г. Дербент, ул. Таги-Заде, д.96 а выполнен на основании:

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

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

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

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

Раздел документации является самостоятельным разделом.

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

Раздел документации, обосновывающий меры по обеспечению сохранности выявленного объекта археологического наследия «Культурный слой V – начала XX века достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента» при проведении работ по строительству 3-х этажного многоквартирного жилого дома с подвалом по адресу: г. Дербент, ул. Таги-Заде, д.96 а, был рассмотрен и согласован Заказчиком. Согласно п.3 ст.49 Федерального закона №73-ФЗ – Объекты археологического наследия, а также все археологические предметы, залегающие на поверхности земли, в земле или под водой, находятся в государственной собственности.

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

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «Центр инновационных технологий, работ, услуг и сервиса».

Сокращенное наименование: ООО «Цитрус»

Адрес: 368302, Республика Дагестан, г. Каспийск, ул. Приморская, д.16, корп. Е, кв. 3 А

ИНН/КПП: 0554005035 / 055401001

ОГРН: 1190571001334

ОКАТО: 82420000000

ОКПО: 35871530

ОКТМО: 82720000001

Директор: Алахвердиев Джалал Нариманович

Расчетный счет: 40702810360320011024

Банк: Ставропольское отделение №5230 ПАО Сбербанк

БИК: 040702615

Корр. Счет: 30101810907020000615

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 3-х этажного многоквартирного жилого дома с подвалом по адресу: г. Дербент, ул. Таги-Заде, д.96 а». Архитектурные решения.
2. Выписка из единого государственного реестра недвижимости на земельный участок по адресу: г. Дербент, ул. Таги-Заде, д.96 а (кадастровый номер ЗУ: 05:42:000025:2348)
3. Отчет инженерно-геологических изысканий от 10.08.2024г. ООО «Архитектурное бюро ЧасТер» и ИП «Гаджиев А.А.»

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. Постановлением Правительства Республики Дагестан от 27 мая 2016 г. №148 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных в городе Дербенте, в качестве объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента».
3. Приказ Министерства культуры Российской Федерации от 18 декабря 2015 года № 3133 «Об утверждении требований к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия федерального значения – достопримечательное место «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента», расположенного в г. Дербент, Республика Дагестан».
4. Приказ Министерства культуры Республики Дагестан от 16 сентября 2015 г. № 414од «Об утверждении предмета охраны, границ территории и требований к осуществлению деятельности и градостроительных регламентов в границах территории объекта культурного наследия (памятника истории и культуры) федерального значения – достопримечательное место «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента».

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

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

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

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

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

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

досасанидскому периоду.

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

Слои домонгольского времени (VIII – нач. XIII в.), судя по данным археологических исследований, а также археологических наблюдений за строительными работами во внутрисканном пространстве города (шахристана), проведенных в 1970-х гг. и в 2014, 2020 гг., покрывают практически всю территорию средневекового города от цитадели до моря. Плотность застройки шахристана Дербента в это время была очень велика и следы интенсивного обживания отмечены при раскопках даже на поверхности 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 внутрисканная территории города Дербента, а в конце XIX в. В связи с ростом города сносится на значительном протяжении южная городская стена. В это же время складывается современная топография города с сетью основных и второстепенных уличных магистралей Дербента.

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

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

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

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

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

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

В 2014 году проводились археологические спасательные работы в центральной части Дербента, в ходе которых обнаружено монументальное мусульманское культовое место VIII – нач. XIII в., связанное с системой водоснабжения и включавшее остатки культового здания, водоводы, бассейны, стелы XIX 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 извести VI в. и др. (Зиливинская, Селезнев, Таймазов, 2016. С. 220-221; Зиливинская, Цветкова, 2018. С. 462-464). Здесь же был открыт некрополь

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

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

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

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

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

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

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

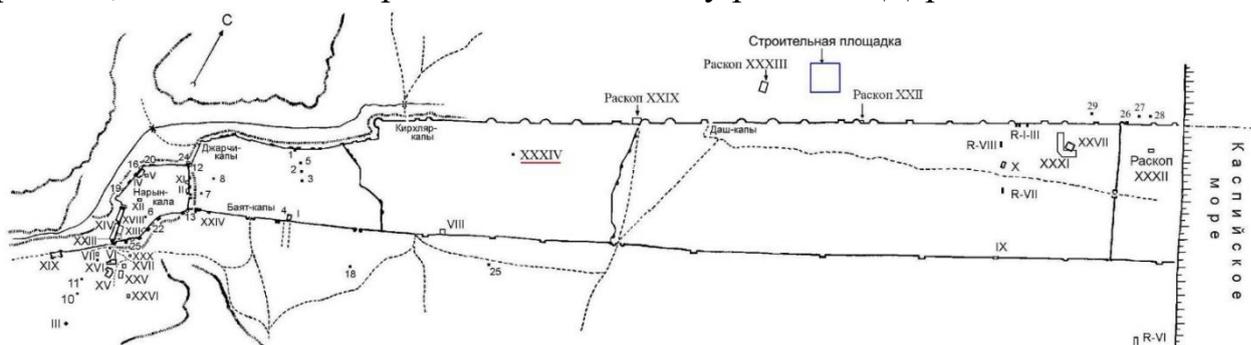
В 2022 году археологические работы проводились также в центральной части города – на территории парка Боевой славы, а также парка им. С.Стальского, в 25м. к югу от Северной городской стены. В итоге была определена мощность культурных напластований, достигающая толщины 3,3–3,6 м. Представленный археологический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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Библиография:

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

2.2. Сведения о техническом состоянии объектов культурного наследия

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

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

2.3. Материалы фотофиксации



Фото 1. Вид на земельный участок, на котором предполагается проведение работ, со стороны ул. Таги-Заде

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

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

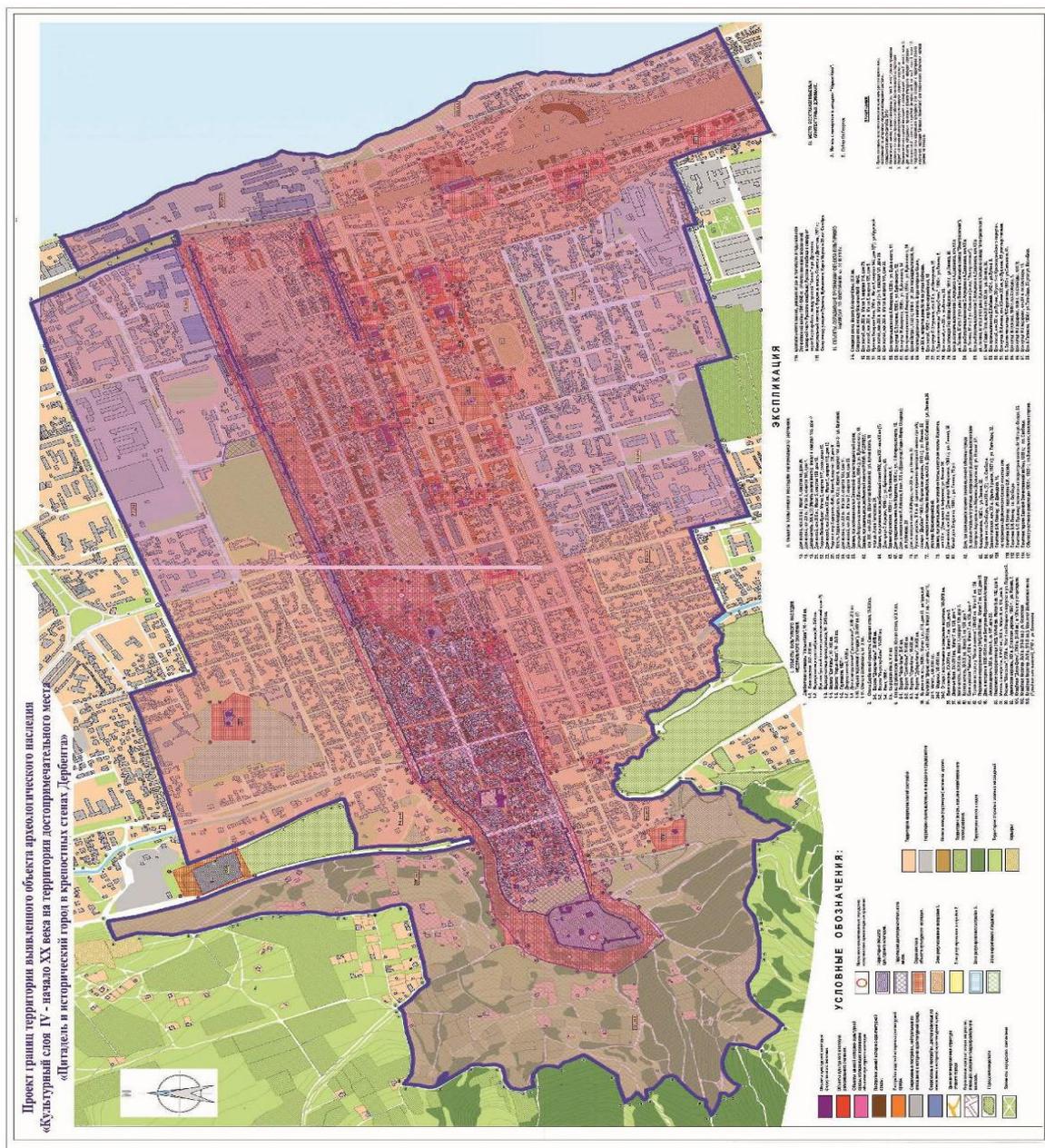


Схема 1. Проект границ территории выявленного объекта археологического наследия «Культурный слой V – начала XX века на территории достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента»

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

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

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



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

Рассматриваемый земельный участок, предназначенный для реализации проекта строительства 3-х этажного многоквартирного жилого дома с подвалом по адресу: г. Дербент, ул. Таги-Заде, д.96 а, в соответствии с утвержденной картой режимов, располагается в зоне Р3 достопримечательного места.

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

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

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

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

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

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

1. Допускается:

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

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

1.3. устройство туристско-экскурсионных маршрутов;

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

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

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

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

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

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

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

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

1.12. возведение ограждений из традиционных материалов в традиционном стиле;

1.13. воссоздание объектов культурного наследия;

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

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

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

2. Запрещается:

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

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

2.3. разведка и добыча полезных ископаемых;

2.4. нарушение почвенного покрова, изменение гидрологического режима;

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

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

2.7. организация скотомогильников;

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

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

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

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

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

2.13. строительство шумозащитных ограждений;

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

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

IV. Режим «Р3»

7. Допускается:

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

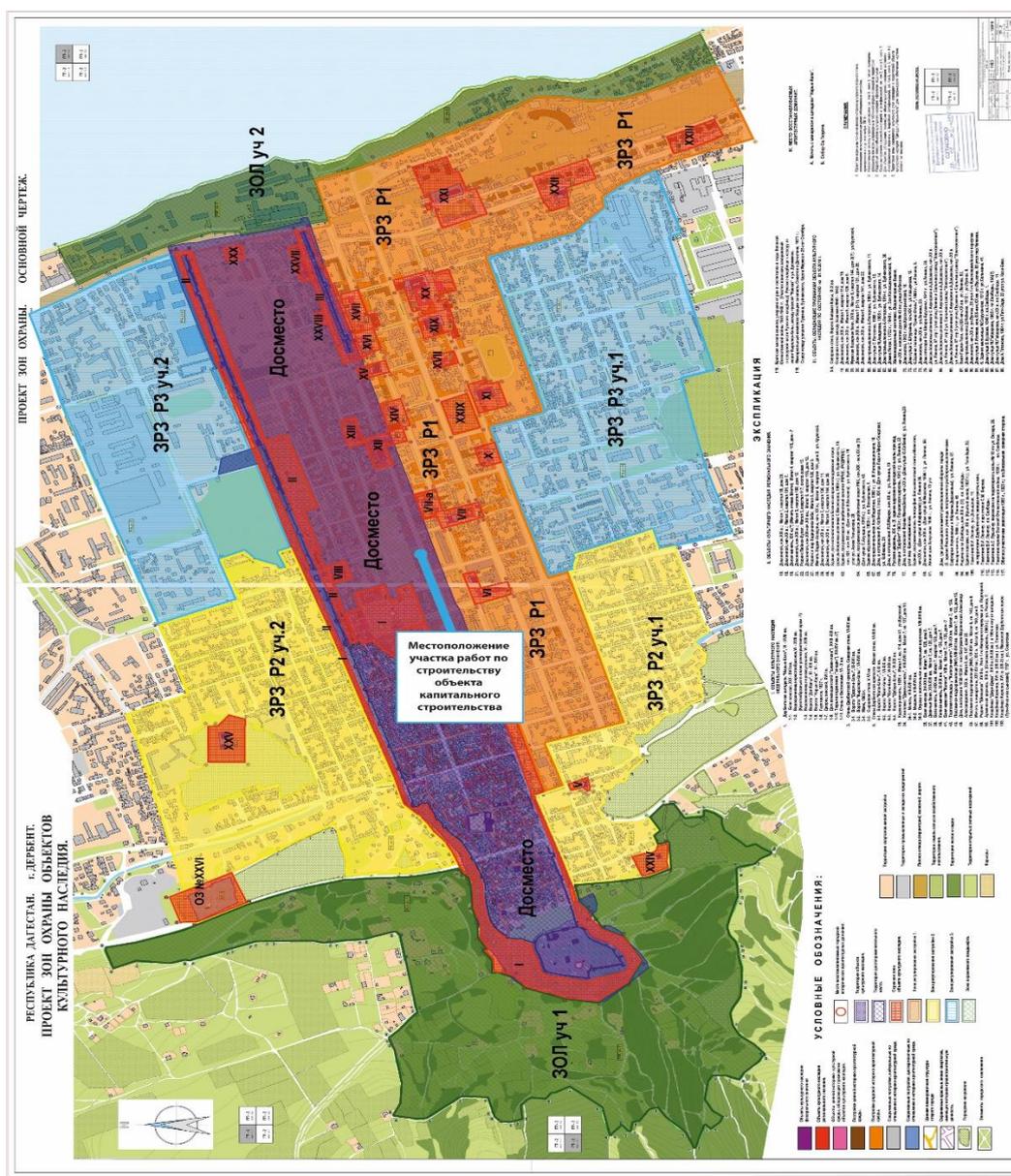
7.2. Для существующих зданий при ремонтных работах предусматривать реконструкцию фасадов с целью приведения их в соответствие с настоящим режимом;

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

8. Запрещается:

8.1. надстройка дополнительных этажей на существующие здания;

Земельный участок, планируемый к реализации проекта по строительству 3-х этажного многоквартирного жилого дома с подвалом, по ул. Таги-Заде, д.96 а, в г. Дербент, располагается в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента (в зоне регулируемой застройки ЗРЗ Р1), утвержденной постановлением Правительства Республики Дагестан от 27 мая 2016 г. №148.



Карта зон охраны объектов культурного наследия

Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам для единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности

Регламентная территория Р-1

Разрешается:

новое строительство ограничением по высоте (10м до верхнего карниза 12,5м до конька кровли) по максимальным габаритам плане 22х40 м, также при ограничении архитектурного облика этих построек;

реконструкция существующей застройки пределах ее габаритов плане возможностью достройки до трех этажей учетом указанных высотных ограничений;

ведение хозяйственной деятельности, не угрожающей сохранности памятников архитектуры;

земляные работы для прокладки инженерных коммуникаций вне зон археологического наблюдения, проведения дорожных работ, работ по благоустройству;

устройство автомобильных стоянок на 10-12 легковых автомобилей;

устройство регулярного, в том числе линейного озеленения:

осуществление рекультивации и благоустройства исследованной территории;

воссоздание утраченных участков южной крепостной стены на обнаруженных фундаментах.

Запрещается:

снос исторически ценных градоформирующих объектов;

строительство зданий, по своей архитектуре вступающих в противоречие (дисгармонирующих) со сложившейся историко-архитектурной средой;

размещение новых промышленных, транспортных коммунальных предприятий;

размещение стадионов крупных спортивных общественных залов;

укрупнение существующих кварталов перекрытие застройкой их существующих улиц переулков;

превышение плотности застройки кварталов более 40 процентов;

осуществление любых земляных работ без соответствующего разрешения уполномоченного регионального органа исполнительной власти области государственной охраны сохранения объектов культурного наследия;

оставление без рекультивации участков археологических раскопок; любое новое строительство или реконструкция существующей застройки на месте прохождения древних крепостных стен.

3. Сведения о планируемых видах работ

Текстовая часть

Проектом «Проект строительства 3-х этажного многоквартирного жилого дома с подвалом по адресу: г. Дербент, ул. Таги-Заде, д.96 а» предусматривается проведение работ по строительству многоквартирного жилого дома с подвалом.

Характеристика планируемого проектом строительства здания

Планируемое к возведению на рассматриваемом участке здание многоквартирного жилого дома состоит из одной блок-секции Т-образной формы. Блок состоит из первого этажа, предназначенного для коммерческого использования, подвального этажа и двух жилых этажей.

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

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

Проектная документация объекта «Многоквартирный жилой дом в г. Дербент» выполнена на основании задания на проектирование и исходных данных, представленных инженерными службами города, в соответствии с базовыми нормативными документами. Архитектурно-планировочное и объемно пространственное решение жилого дома обосновано его функциональной и конструктивными схемами. 3-х этажное здание сформировано из одной блок-секции двухсторонней ориентации и имеет т-образную в плане форму с габаритными размерами в осях – 1-8 – 33,60 м; А-Д – 22,00 м. Архитектурная высота дома – 10 м, пожарно-техническая – 6,90 м. Относительная отметка 0,000 соответствует абсолютной отметке земли 6,11. Проектом предусматривается в подвальном этаже высотой – 3,50 м (в чистоте от 3,14 м до 3,24 м) расположение технических помещений: насосная, электрощитовая. Из подвала предусмотрено два эвакуационных выхода.

На первом этаже высотой – 3,10 м (в чистоте от 2,84 м до 2,89 м) расположены нежилые помещения со следующим составом: тамбуры, лифтовой холл, лестничные клетки, помещение уборочного инвентаря, коммерческое помещение, теплогенераторная, санузел для МГН. Входы в коммерческое помещение осуществляются по фасаду в осях 1-8. Со стороны двора в осях 8-1 предусмотрен вход в жилую часть дома.

Жилая часть дома начинается со второго этажа высотой – 2,90 м (в чистоте

– от 2,64 м до 2,69 м) по третий этаж высотой – 2,90 м (в чистоте – от 2,64 м до 2,69 м). Общее количество квартир – 16, в том числе: 1-комнатных – 10 2-комнатных – 4 3-комнатных – 2 Все квартиры запроектированы одноуровневыми.

Решения по схеме планировочной организации земельного участка приняты в соответствии с требованиями градостроительного плана земельного участка от 13.09.2024 № РФ-05-2-03-0-00-2024-109, выданный отделом информационной системы обеспечения градостроительной деятельности Управления архитектуры и градостроительства Администрации городского округа «город Дербент».

Кадастровый номер земельного участка 05:42:000025:2348. Площадь участка – 968 м². Земельный участок расположен в территориальной зоне ОЖ.2: размещения и эксплуатации объектов капитального строительства делового, коммерческого, торгового, социально-культурного, коммунально-бытового и иного назначения, а также жилых домов с входящими в их состав объектами недвижимого имущества общественного назначения в целях сохранения исторически сложившегося типа застройки города.

Состав работ и их последовательность

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

Работы подготовительного периода

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

Работы основного периода

- земляные работы по разработке котлована
- монолитные работы по укладке фундамента
- основные строительные работы по возведению здания многоквартирного жилого дома
- кровельные работы
- работы по подключению здания к инженерным сетям
- отделочные работы

Технико – экономические показатели проектируемого объекта капитального строительства

3-х этажный многоквартирный жилой дом с подвалом по адресу: г. Дербент, ул. Таги-
Заде, д.96 а, 05:42:000025:2348

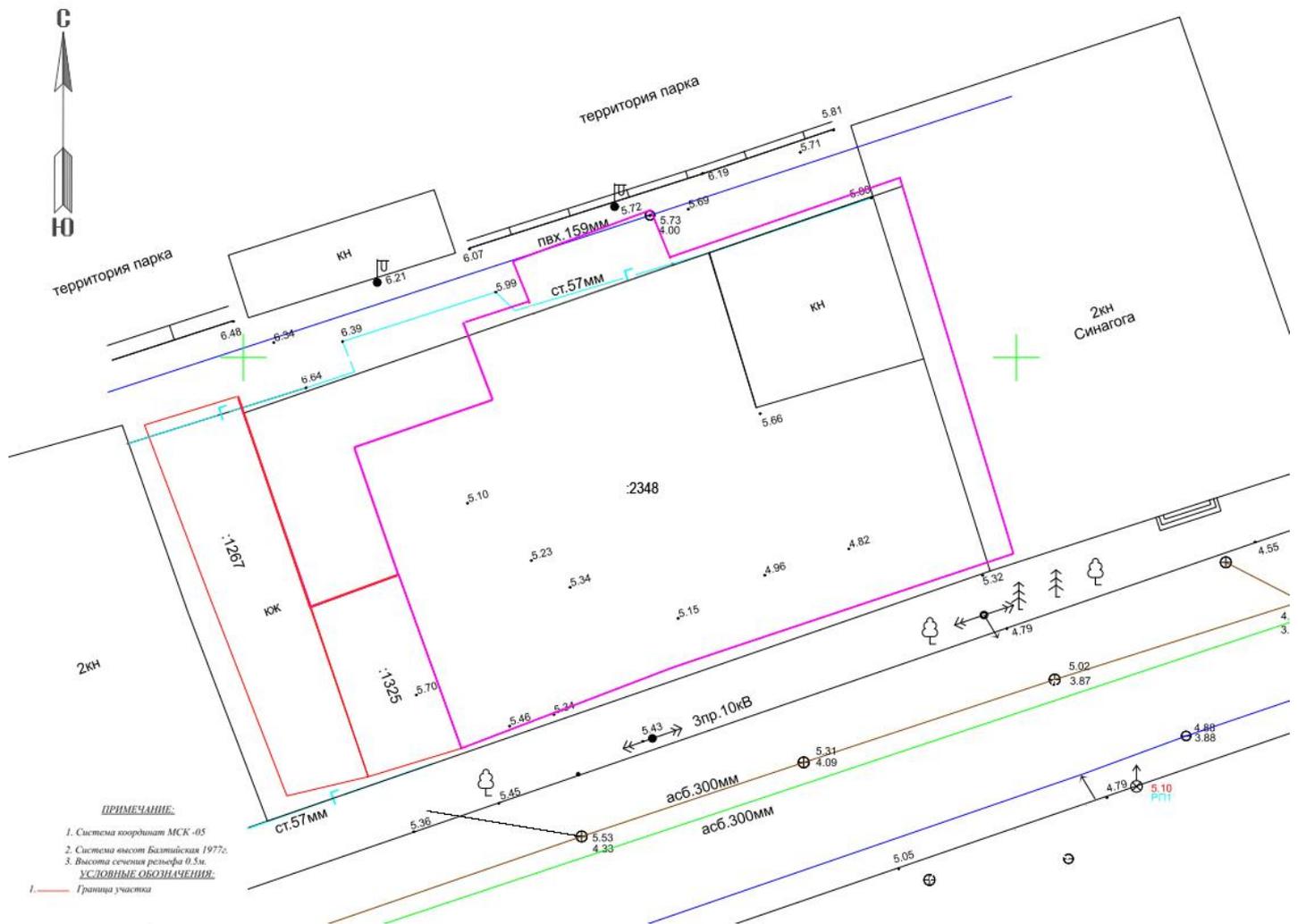
№	Показатель	Значение
1	Площадь земельного участка	968 кв.м.
2	Площадь пятна застройки	608,05 кв.м.
3	Площадь котлована	661 кв.м.
4	Процент застройки земельного участка строящимся объектом	63%
5	Общая площадь здания	1 563,42 кв.м.
6	Строительный объем здания	7 119,91 куб.м.
7	В т.ч. строительный объем здания ниже отм. 0,000	2 010,4 куб.м.
8	Сейсмичность здания	9
9	Этажность	3
10	Количество этажей	4
11	Количество квартир	16

Технические условия подключения к сетям инженерно – технического обеспечения

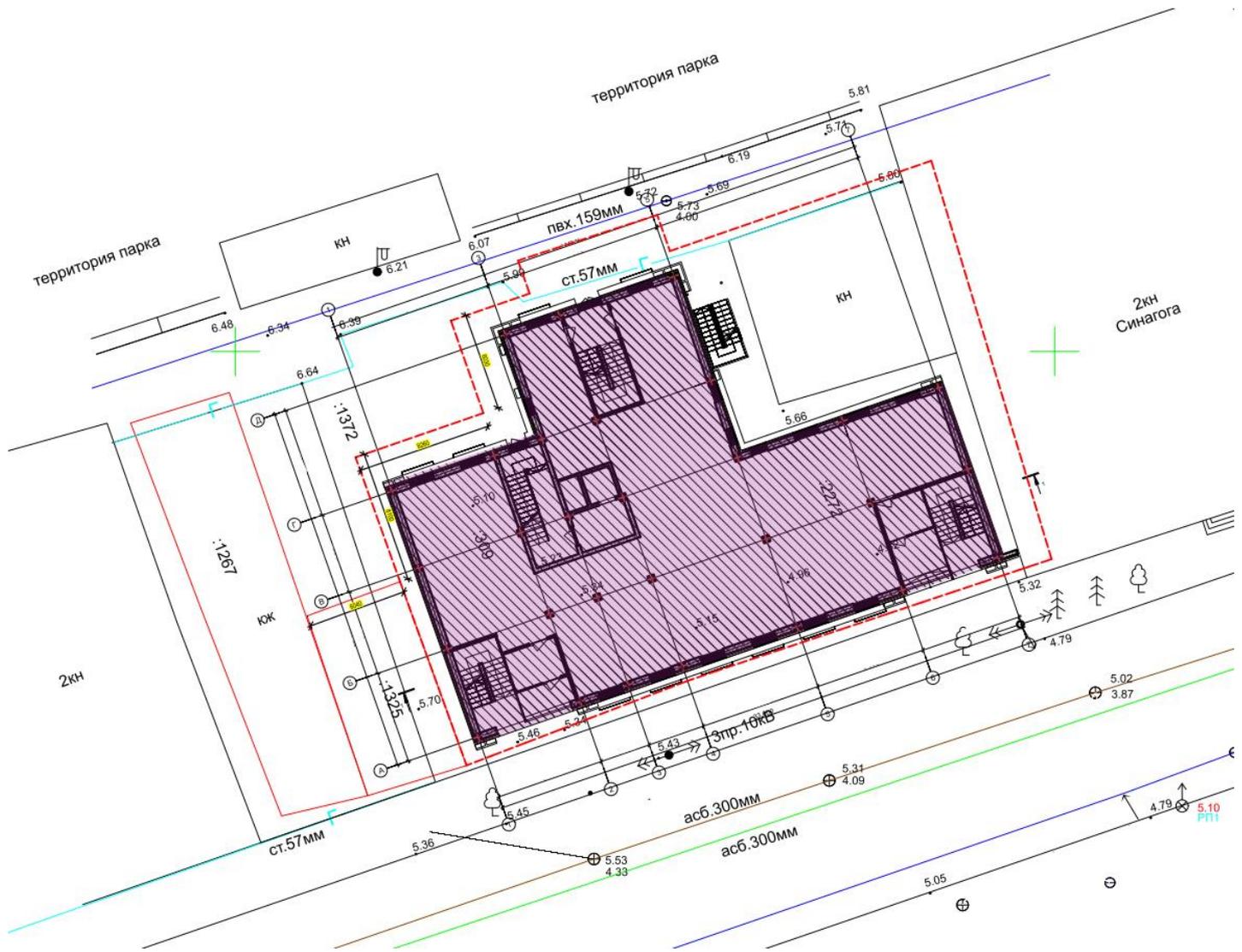
Согласно сводному плану инженерных сетей, водоснабжение жилого дома осуществляется от закольцованного водопровода $\varnothing 159$ мм проходящего по ул. 2-я Продольная (Абрама Авдалимова). Сброс сточных вод бытовой канализации производится в существующий коллектор диаметром 300мм, проходящий по ул. Таги-Заде.

Отвод дождевых и талых вод с кровли здания осуществляется системой наружных водостоков на отмостку здания с последующим выводом на рельеф.

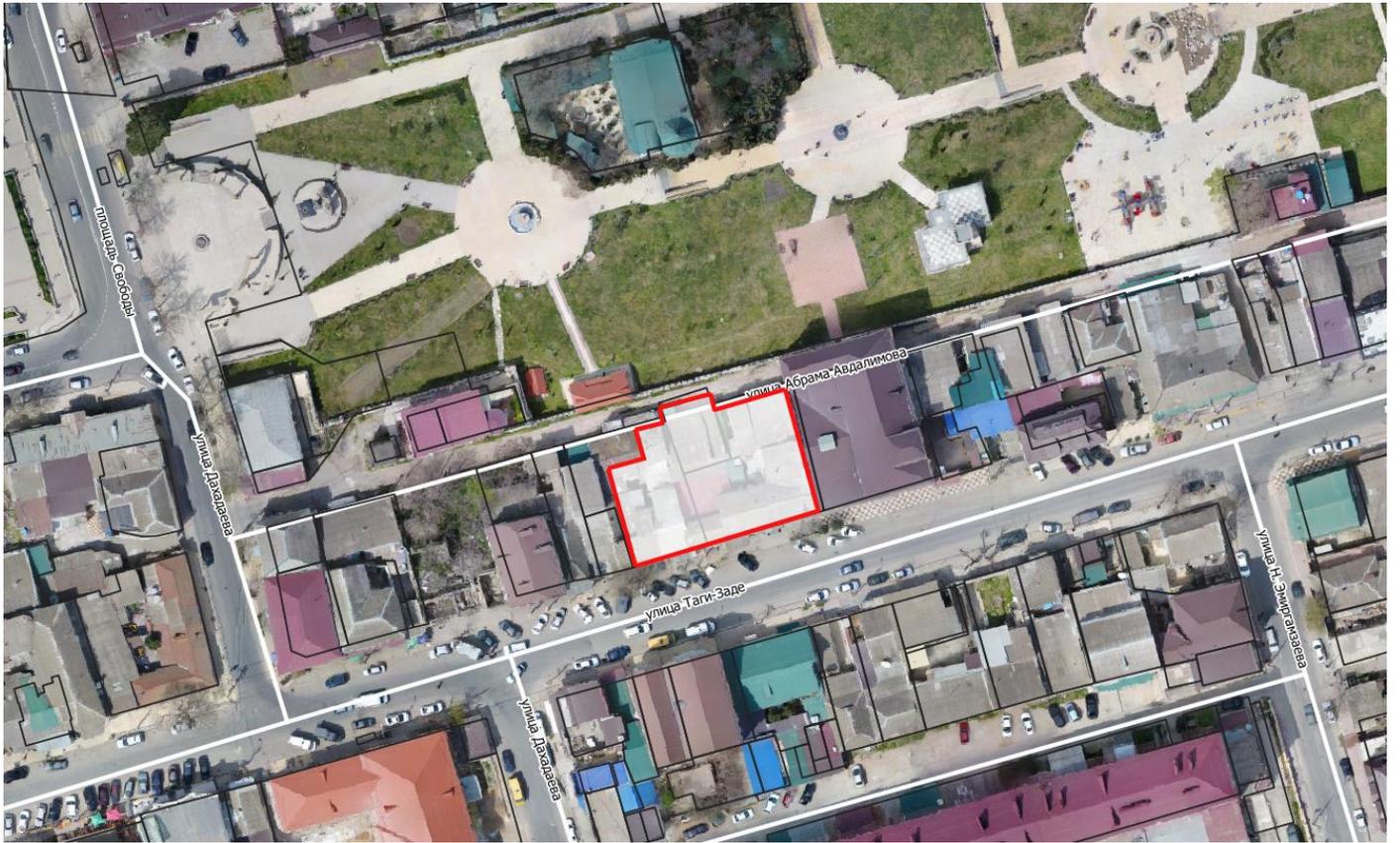
Графическая часть



Илл. 1. Инженерно-топографическая топооснова с границей земельного участка с кадастровым номером 05:42:000025:2348

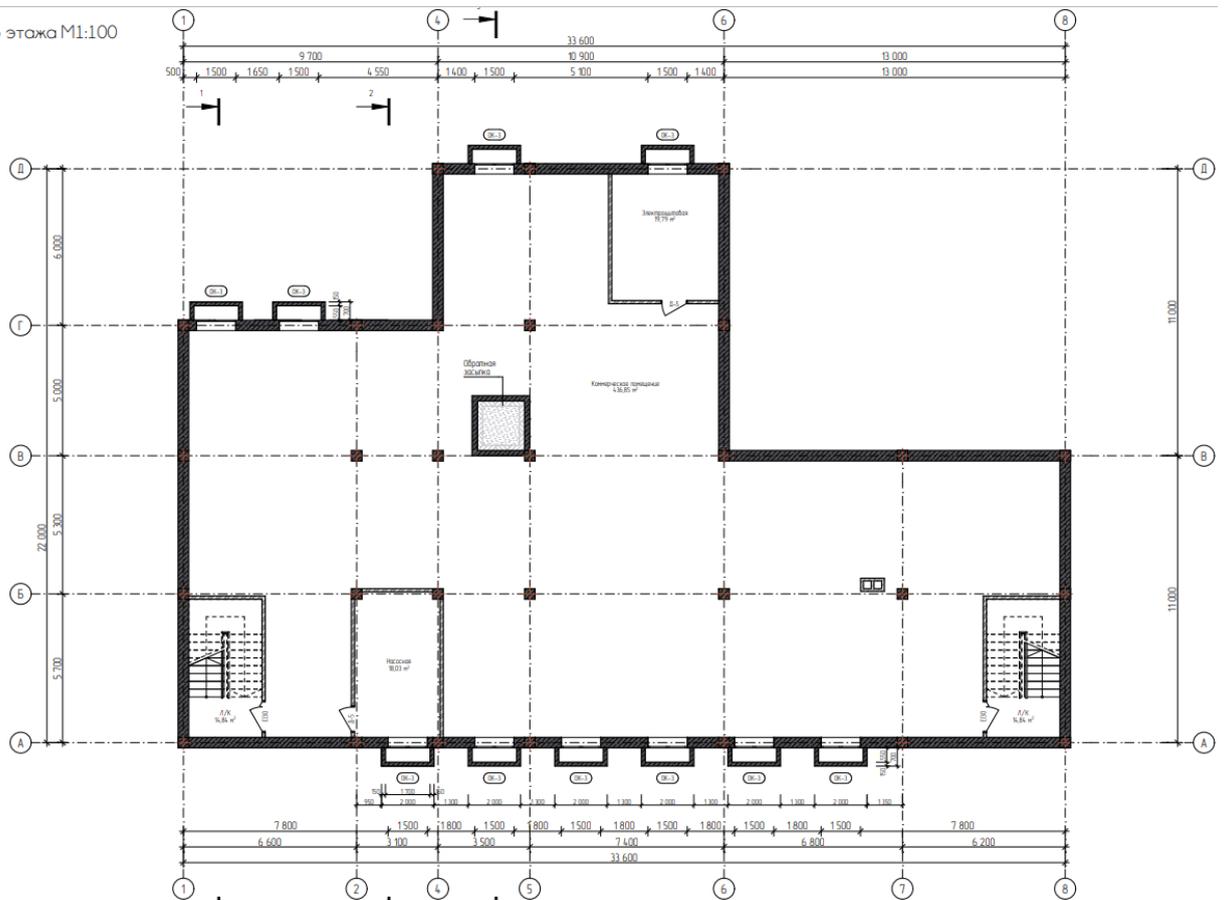


Илл. 2. Инженерно-топографическая топооснова с посадкой проектируемого объекта



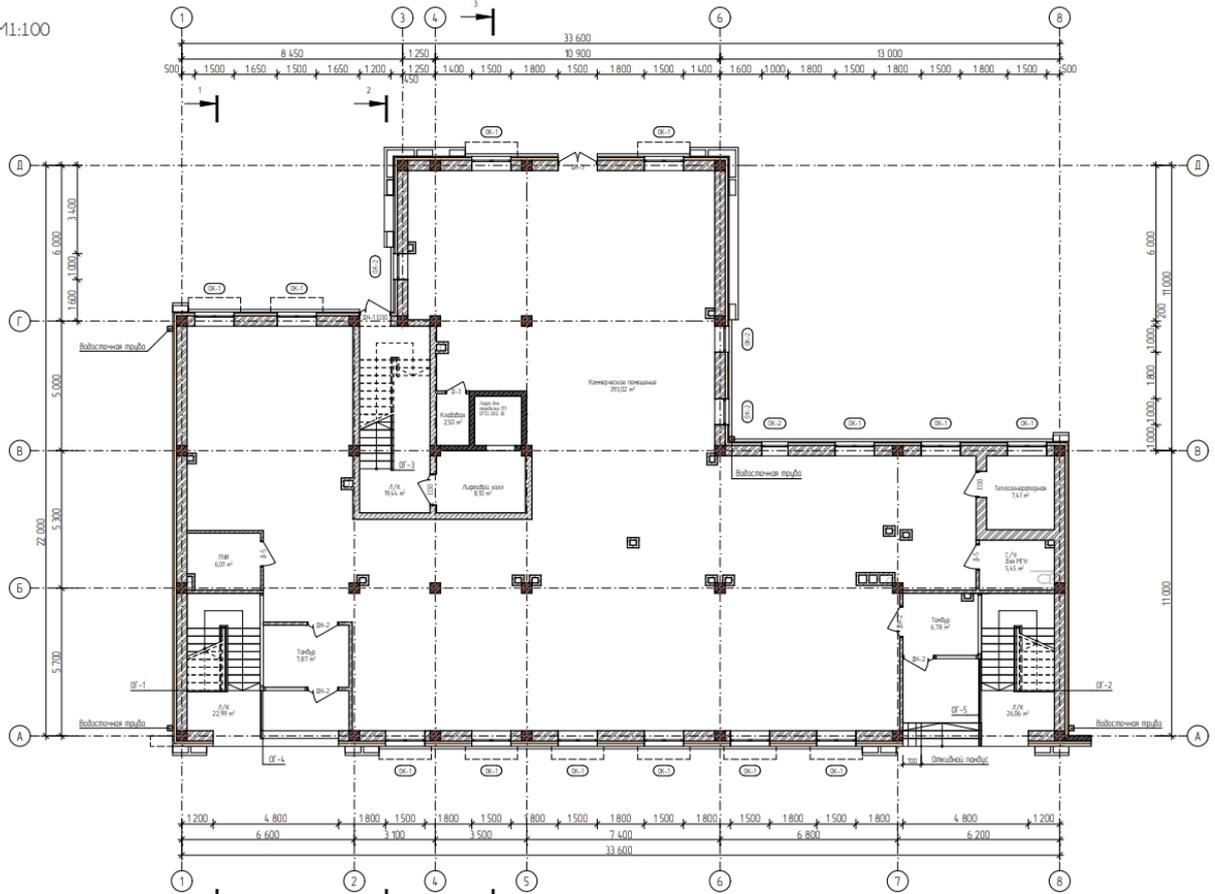
Илл. 3. Ситуационный план участка строительства, ул. Таги-Заде

План подвального этажа М1:100



Илл.3. План подвального этажа

План 1-го этажа М1:100



Илл. 4. План первого этажа

План 2-го этажа М1:100



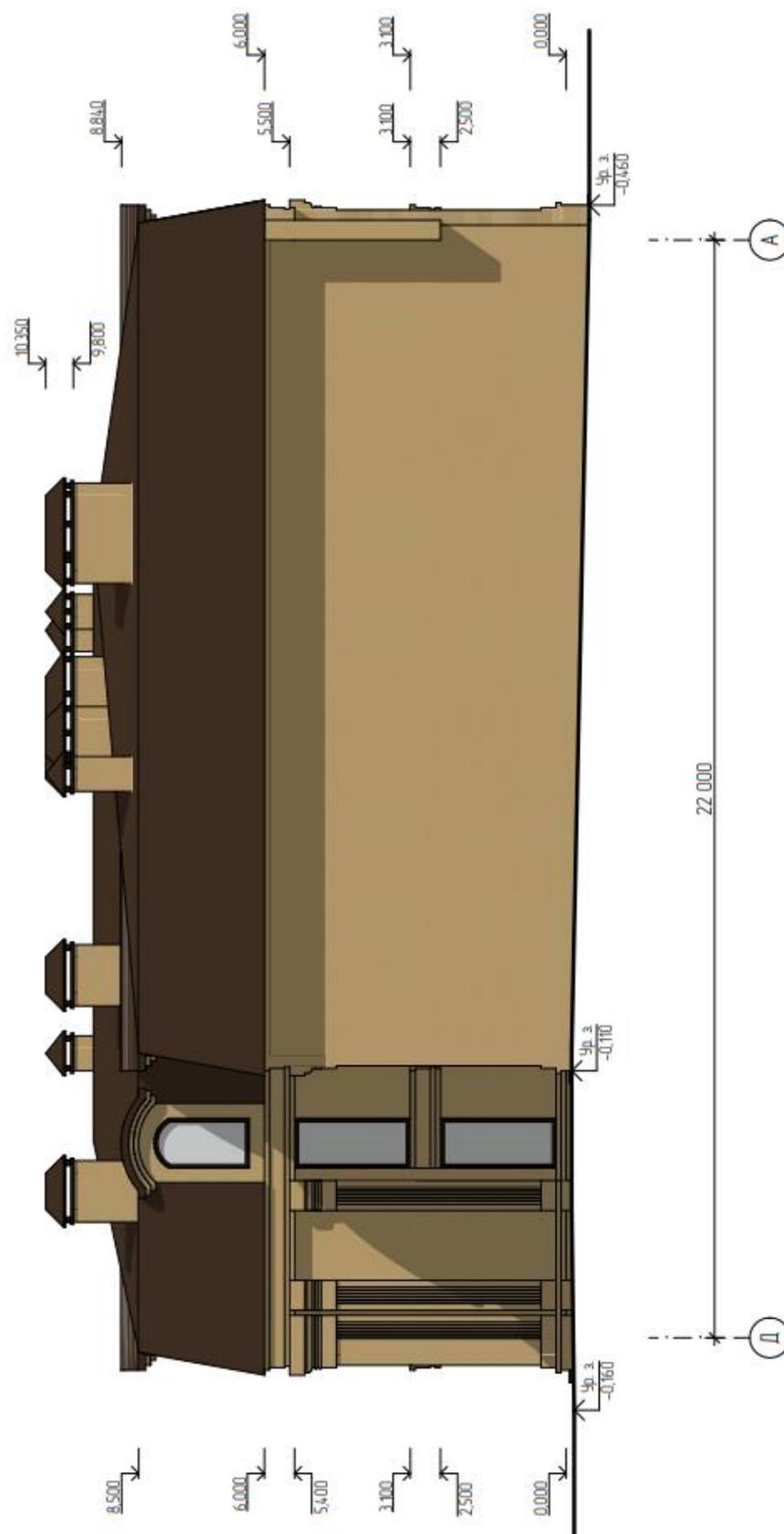
Илл. 5. План второго этажа



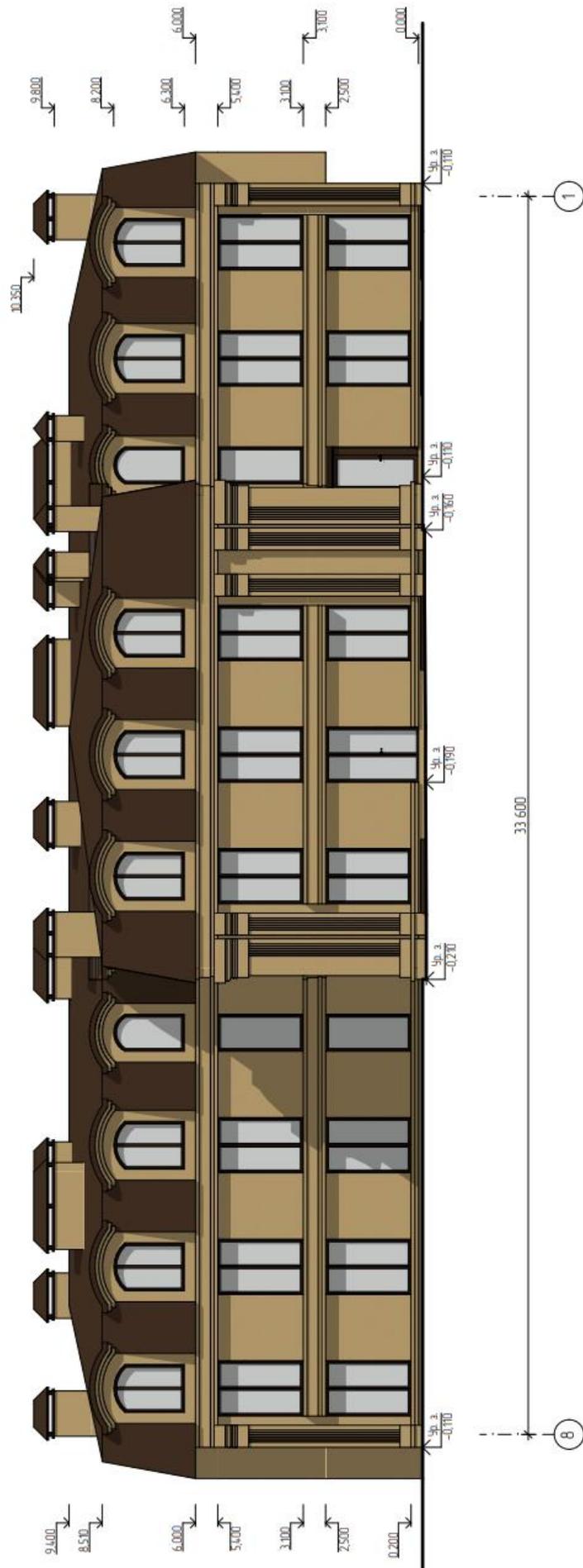
Илл.6. План третьего этажа



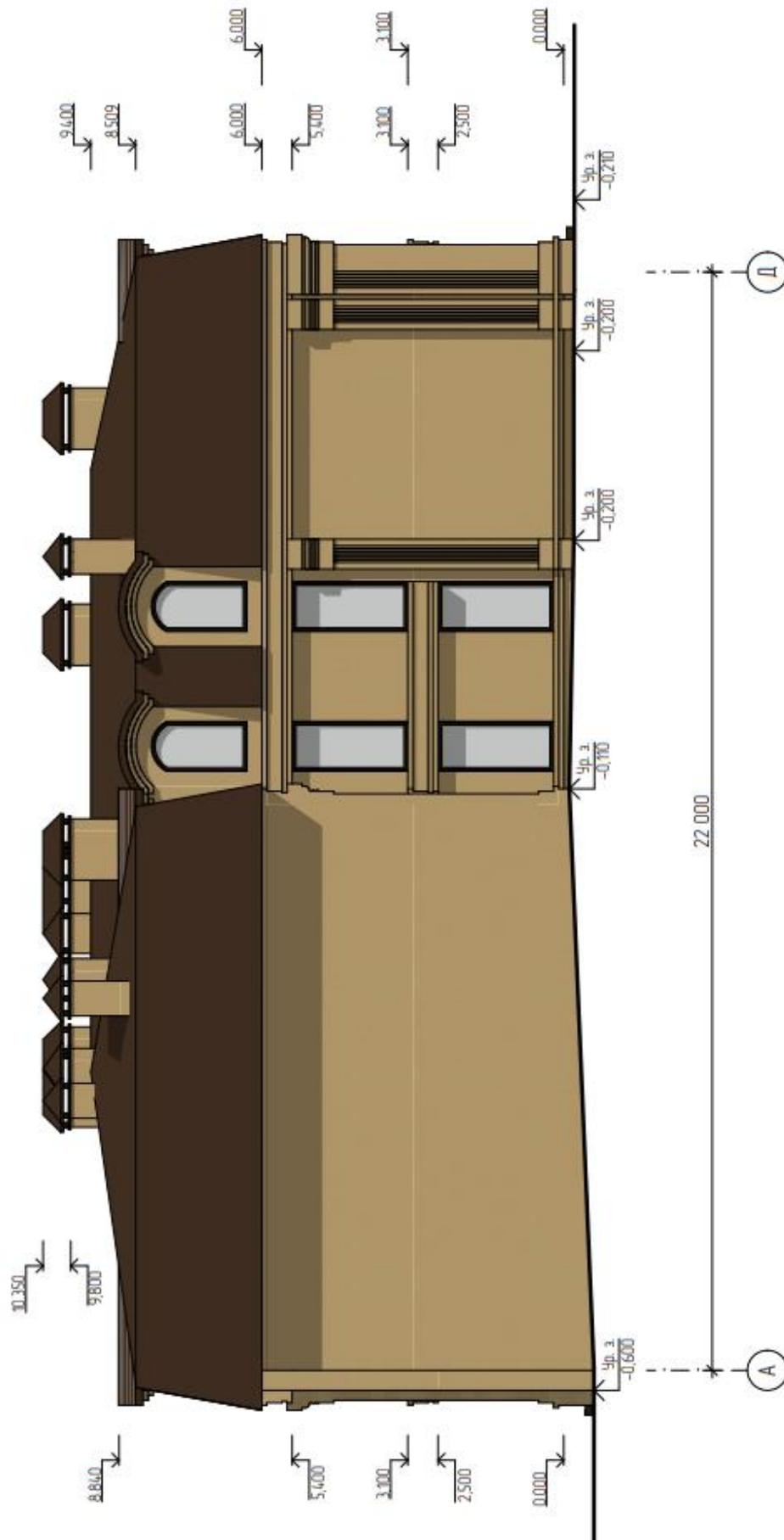
Илл. 8. Фасад в осях 1-8



Илл. 9. Фасад в осях Д-А

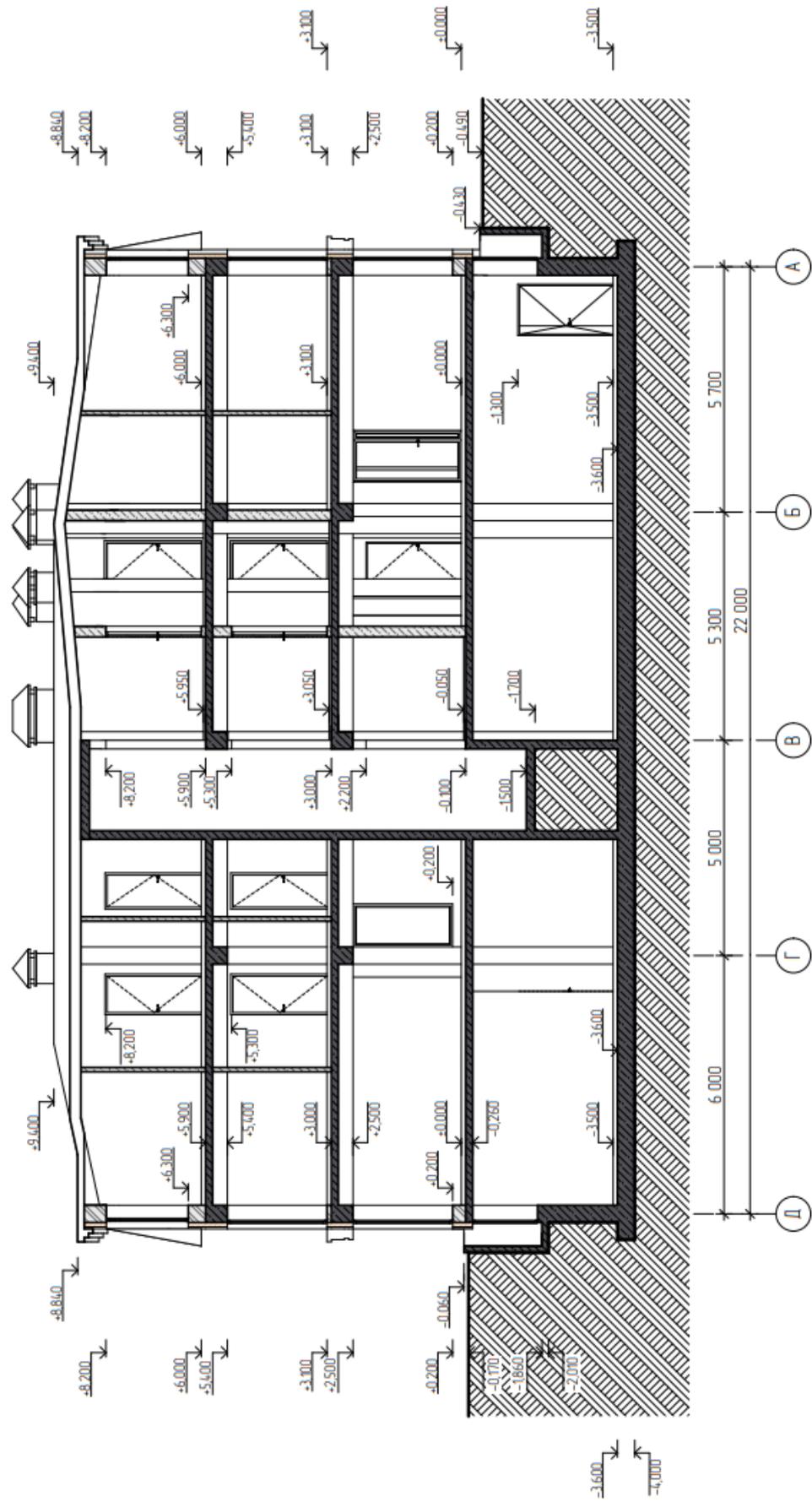


Илл. 10. Фасад в осях 8-1



Илл. 11. Фасад А-Д

Разрез 3-3 М1:100



Илл. 12. Разрез 3-3



Илл. 13. Фасад со стороны ул. Таги-Заде (вид 1)



Илл.14 Фасад со стороны ул. Таги-Заде (вид 2)

Материалы фотофиксации



Фото 1. Фото с земельного участка, на котором предполагается проведение работ, со стороны ул. Таги-Заде



Фото 2. Фото с земельного участка, на котором предполагается проведение работ, со стороны ул. 2-я Продольная, (Абрама Авдалимова)



Фото 3. Общий вид земельного участка со стороны ул. Таги-Заде.



Фото 4. Общий вид земельного участка со стороны ул. Таги-Заде.



Фото 5. Местоположение на 3D-модели города

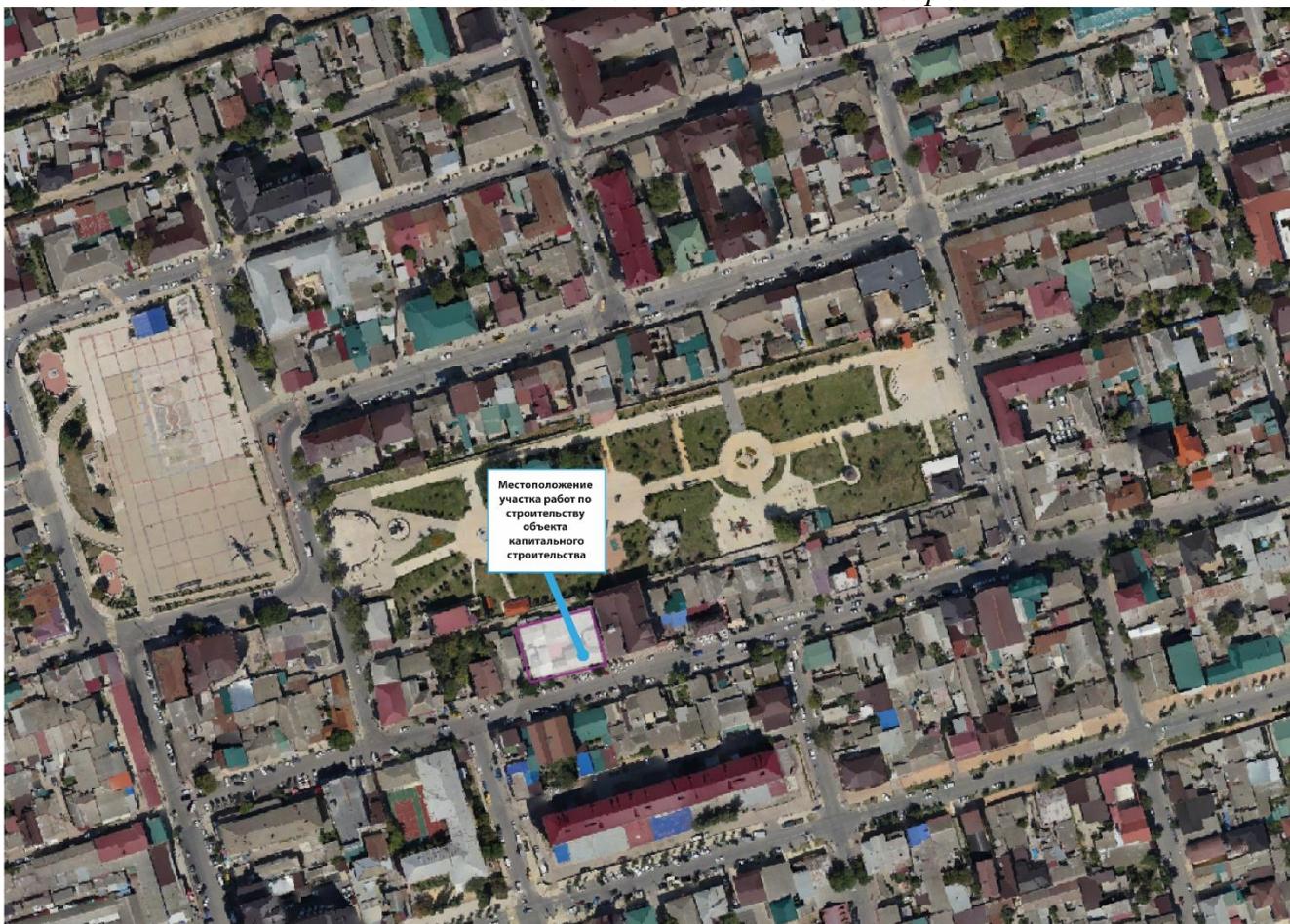


Фото 6. Ортофотоплан М 1:2000

4. Оценка воздействия планируемых работ на объект культурного наследия

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

Согласно проекту «Проект строительства 3-х этажного многоквартирного жилого дома с подвалом, по адресу: г. Дербент, ул. Таги-Заде, д.96 а» 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 ЗРЗ Р1), утвержденной постановлением Правительства Республики Дагестан от 27 мая 2016 г. №148.

Режимами использования земель и требования к градостроительным регламентам для зоны регулируемой застройки ЗРЗ Р1 допускается новое

строительство с ограничением по высоте (10м до верхнего карниза 12,5м до конька кровли) по максимальным габаритам плане 22х40 м.

Рассматриваемый проект по своей архитектуре не вступает в противоречие со сложившейся историко-архитектурной средой, а является контекстуальным, нейтральным по отношению к сложившейся средовой застройке; не относится к разряду промышленных, транспортных, коммунальных предприятий; не относится к стадионам, крупным спортивным или общественным залам; не укрупняет существующий квартал и не перекрывает застройкой улицы и переулки; не превышает застройку квартала свыше 40%; 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 3-х этажного многоквартирного жилого дома с подвалом по адресу: г. Дербент, ул. Таги-Заде, д.96 а», 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 3-х этажного многоквартирного жилого дома с подвалом по адресу: г. Дербент, ул. Таги-Заде, д.96 а» не нарушает требования режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам, установленные для зоны регулируемой застройки ЗРЗ Р1, установленные Постановлением правительства Республики Дагестан №148 от 27.05.2016г.**

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

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

Следовательно **«Проект строительства 3-х этажного многоквартирного жилого дома с подвалом по адресу: г. Дербент, ул. Таги-Заде, д.96 а» не нарушает требования к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам, установленным Приказом МК РФ №3133 от 18.12.2015г.**

Анализ соответствия проводимых работ требованиям ст. 34.1 ФЗ № 73

Участок производства работ по проекту строительства 3-х этажного многоквартирного жилого дома с подвалом по адресу: г. Дербент, ул. Таги-Заде, д.96 а, находится вне границ защитных зон объектов культурного наследия.

Следовательно, **предполагаемые работы по строительству здания по адресу: г. Дербент, ул. Таги-Заде, д.96 а 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),

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

работы по реализации проекта строительства 3-х этажного многоквартирного жилого дома с подвалом по адресу: г. Дербент, ул. Таги-Заде, д.96 а 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 3-х этажного многоквартирного жилого дома с подвалом, по адресу: г. Дербент, ул. Таги-Заде, д.96 а» располагается в зоне ОЖ2, установленной для обеспечения правовых условий размещения и эксплуатации объектов капитального строительства делового, коммерческого, торгового, социально-культурного, коммунально-бытового и иного назначения, а также жилых домов с входящими в их состав объектами недвижимого имущества общественного назначения в целях сохранения исторически сложившегося типа застройки города.

В соответствии с видами разрешенного использования земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства установленными Правилами землепользования и застройки для зоны ОЖ2, малоэтажная многоквартирная застройка предусмотрена в качестве условно-разрешенного вида разрешенного использования земельного участка. При этом предельные значения этажности/высотности соответствуют значениям, устанавливаемым нормативной документацией в области охраны объектов культурного наследия. То есть значениям, установленным Постановлением правительства РД №148 от 27.05.2016г для зоны Р1 и Приказу МК РФ №3133 от 18.12.2015г. для зоны Р3.

Этажность и высотность предполагаемого к размещению проектом «Проект строительства 3-х этажного многоквартирного жилого дома с подвалом, по адресу: г. Дербент, ул. Таги-Заде, д.96 а» не превышают установленных Правилами землепользования и застройки для рассматриваемой зоны параметров.

Указанные параметры рассматриваемого проекта строительства соответствуют установленным значениям.

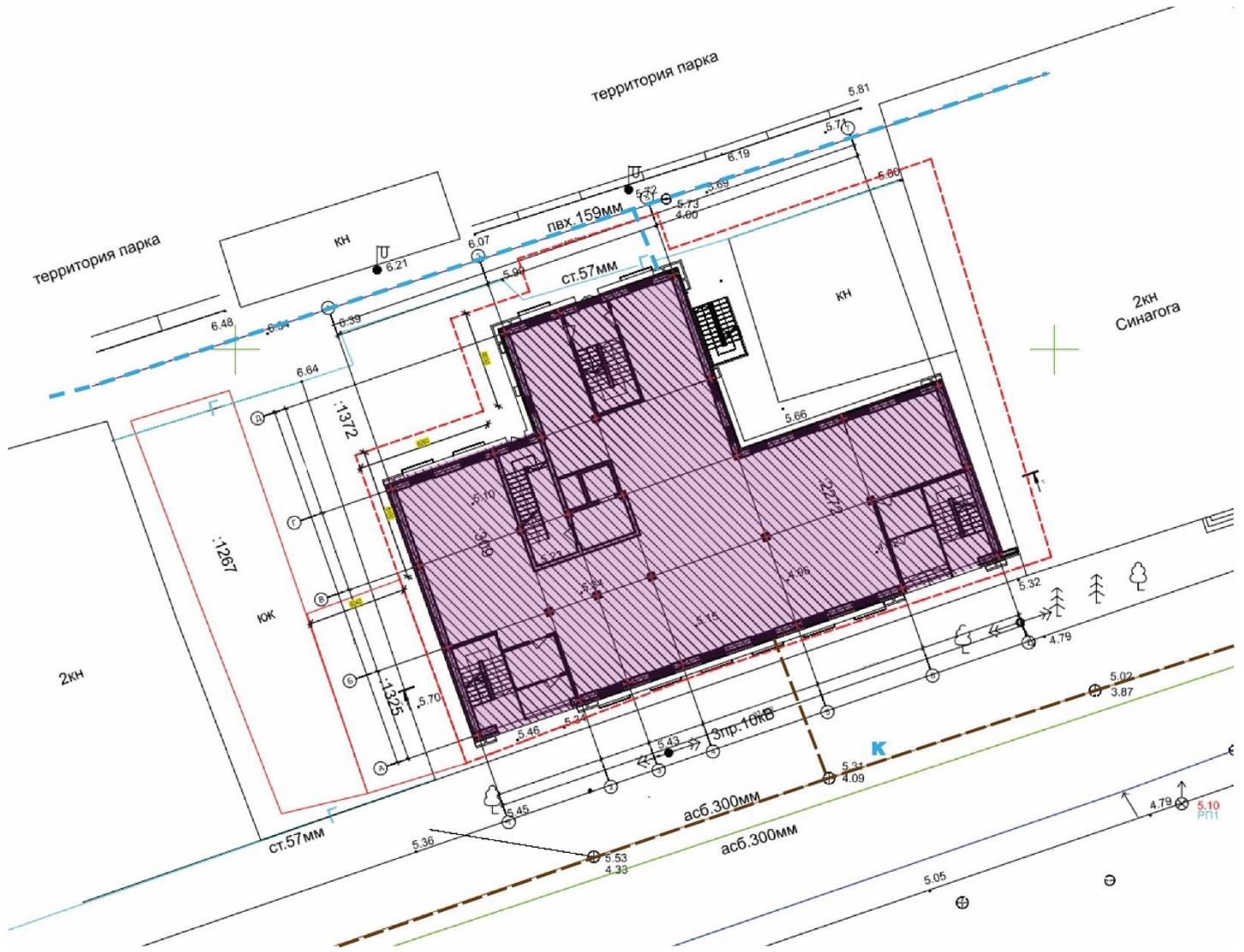
4.3. Оценка воздействия планируемых работ на территорию объекта культурного наследия

Проектным решением по объекту «Проект строительства 3-х этажного многоквартирного жилого дома с подвалом по адресу: г. Дербент, ул. Таги-Заде, д.96 а» (далее – Проект или Многоквартирный 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».

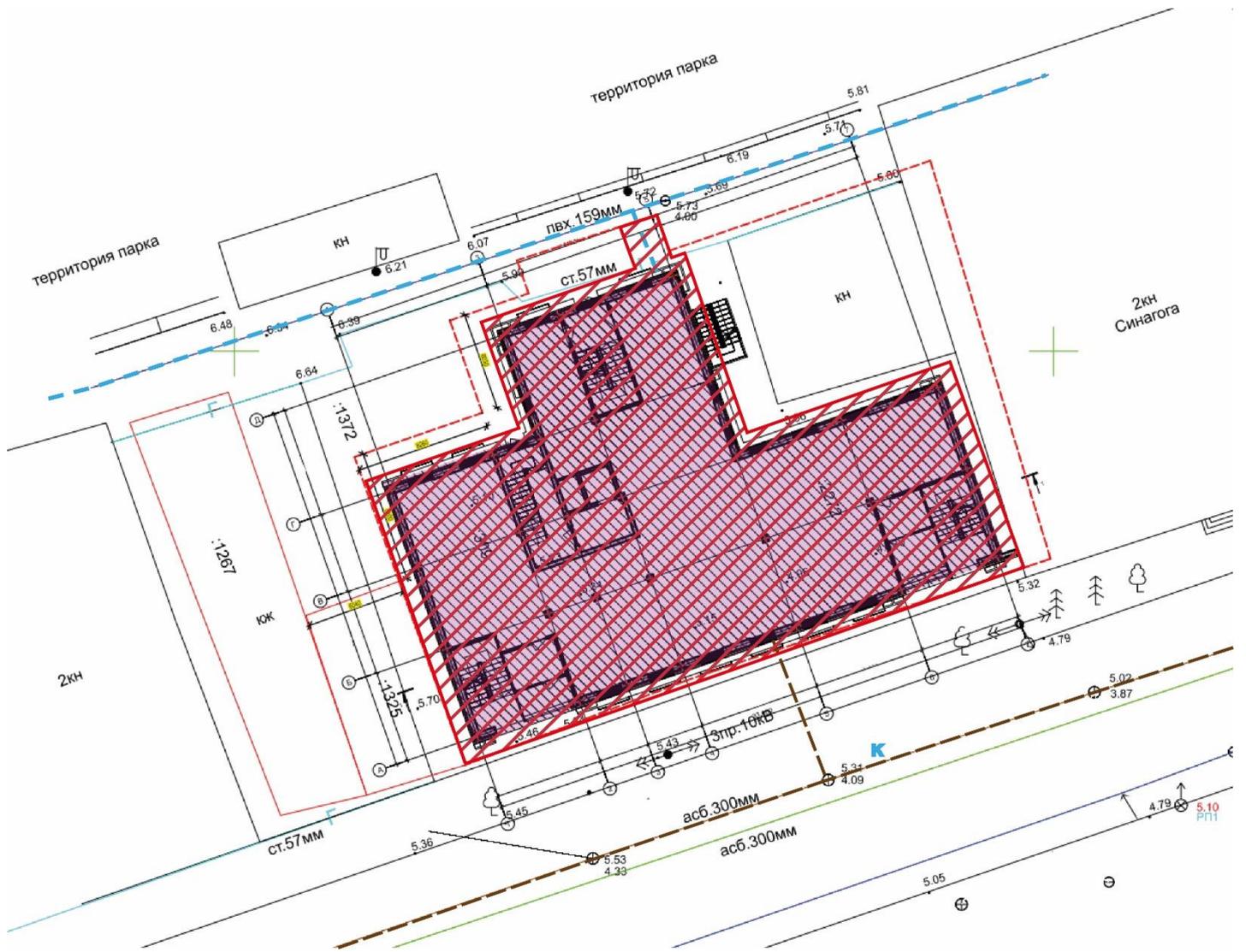
По результатам сопоставления границ проведения работ по строительству многоквартирного жилого дома с границами территории выявленного объекта культурного наследия «Культурный слой V - начало XX века на территории достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента», было установлено, что участок выполнения земляных работ по Проекту пересекает 608 кв.м. территории выявленного объекта археологического наследия.

Кроме того, проектным решением предусматривается земляные работы по укладке подземных инженерных сетей (водоснабжение, канализация), для подсоединения к существующим сетям по ул. Таги-Заде, ул. 2-я Продольная, на общей площади 10 кв. м.

С учетом отступа от пятна застройки для котлована многоквартирного жилого дома до 0,5м от контура возводимого здания, общая площадь территории проведения земляных работ составляет 661 кв.м. + 10 кв.м. = 671 кв.м.



Сводный план инженерных сетей

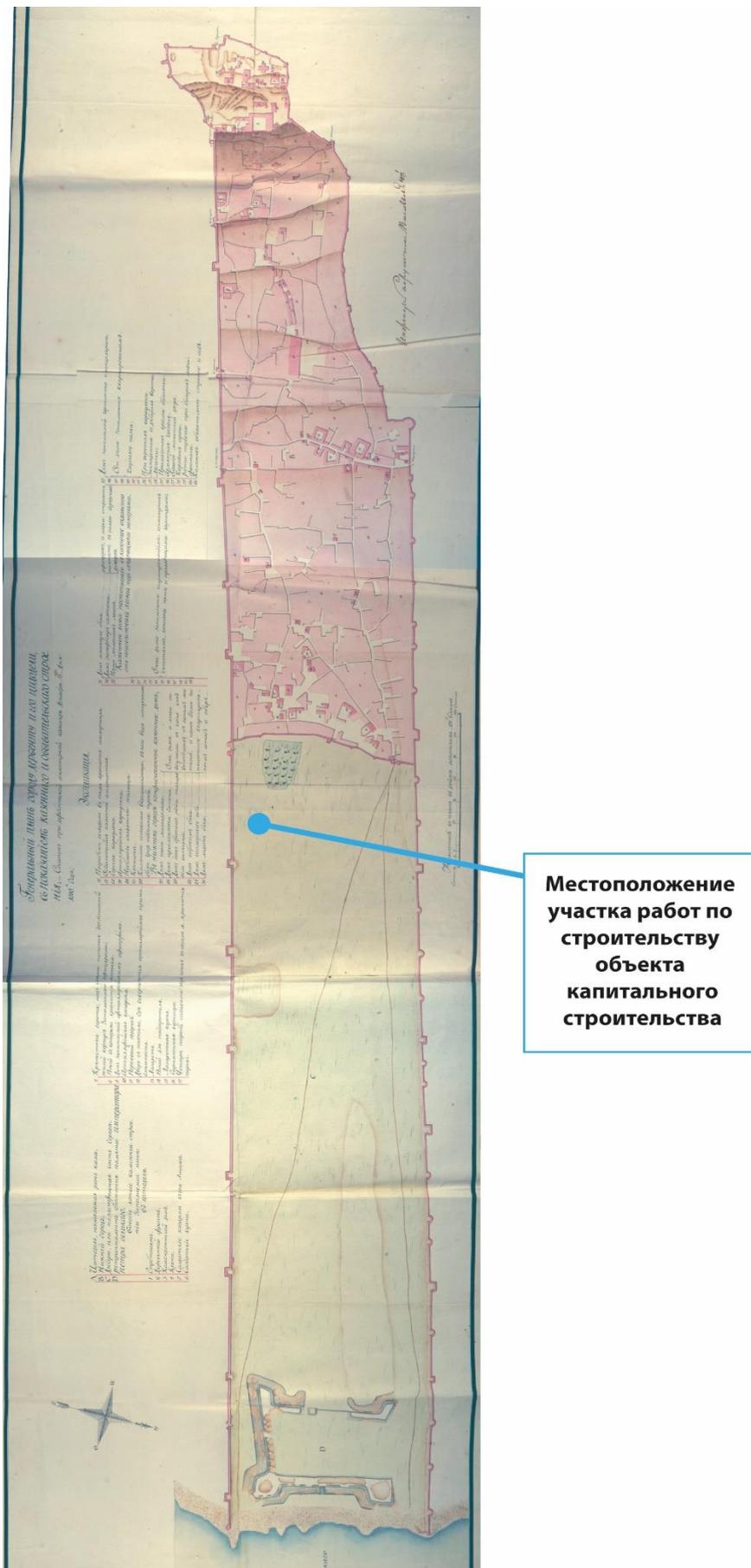


Контур перемещения земляных масс вместе с подземными инженерными сетями в границах участка проектирования

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



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



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



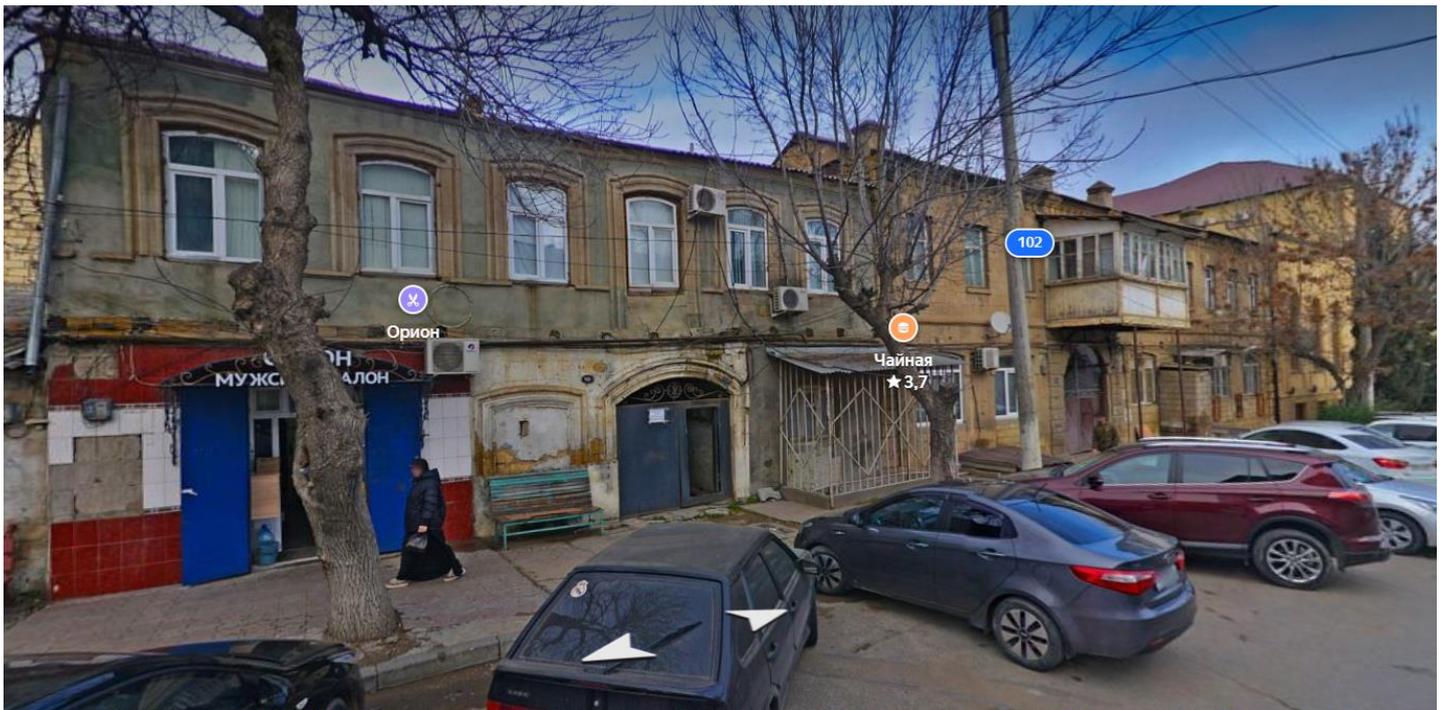
Карта 3. Расположение участка Проекта на карте «План города Дербента с окрестностями в 1847 году» (РГВИА ф.388 оп. 1, д. 2680)

Исходя из картографического материала видно, что застройка на рассматриваемом участке отсутствовала вплоть до сер. XIX в. На карте 1847 года, на территории рассматриваемого Проектом участка располагается квартал, подписанный в экспликации «жидовская слободка». Исходя из библиографических данных – «еврейская слободка» (Яхуди мяхьялеси) – появилась в начале XIX века, в незастроенной ещё в то время части города (Дубара), за поперечной стеной, отмеченной на плане 1810 года и отсутствующей на плане 1847 года. Застроенная хаотично и без контроля со стороны городских властей, Слободка вскоре на долгие годы стала предметом особой заботы города. К середине XIX века она превратилась в самую худшую часть города в санитарном отношении. Для распланирования Еврейской слободки в 1866 году была создана специальная комиссия. По сведениям этой комиссии, Еврейская слободка имела в длину, от Ермоловской площади (в 1897 году переименована в Церковную площадь, ныне Площадь Свободы) до перерезывающей нижнюю часть города с юга на север водосточной канавы, 134 сажень, а в ширину от Церковной улицы (ныне ул. Сеида Курбанова) до южной городской стены – 75 сажень и занимала всего 10050 кв. Сажень (1 сажень = 2,13 м). На этой территории были 194 дома, в которых проживало 955 человек. Большая часть домов не имела дворов и помойных ям. Поэтому помои выливались во дворах или прямо на улицах, куда также выбрасывался и навоз. Комиссия представила следующий план распланировки еврейской слободки: 1) из 6 продольных улиц (пролегающих с востока на запад) слободки 4 закрыть, расширив за счет них дворы домов, а 2 расширить до 6 сажень; 2) на территории слободки оставить 44 усадьбы, а площадь каждой усадьбы довести до 140 кв. сажень. Хозяева расширяемых усадеб должны купить землю у хозяев, упраздненных 150 усадеб, которым выделить участки выше (т.е. западнее) мусульманского форштадта, в районе еврейского кладбища. Однако проект этот не был исполнен из-за отказа жителей слободки покинуть её. Окончательно вопрос переселения жителей слободки был решен лишь в 1930 году. На ее территории был разбит существующий и поныне сквер.

На рассматриваемом земельном участке, предназначенном для строительства многоквартирного жилого дома ранее располагалась многоквартирная застройка советского периода, снесенная в рамках программы переселения граждан из ветхого и аварийного жилья. На земельном участке располагалось 2 многоквартирных двухэтажных жилых дома с подвалами, под адресными характеристиками: ул. Таги-Заде, д.96, д.98.



Ситуационный план участка строительства, ул. Таги-Заде



Застройка, располагающаяся на рассматриваемом земельном участке



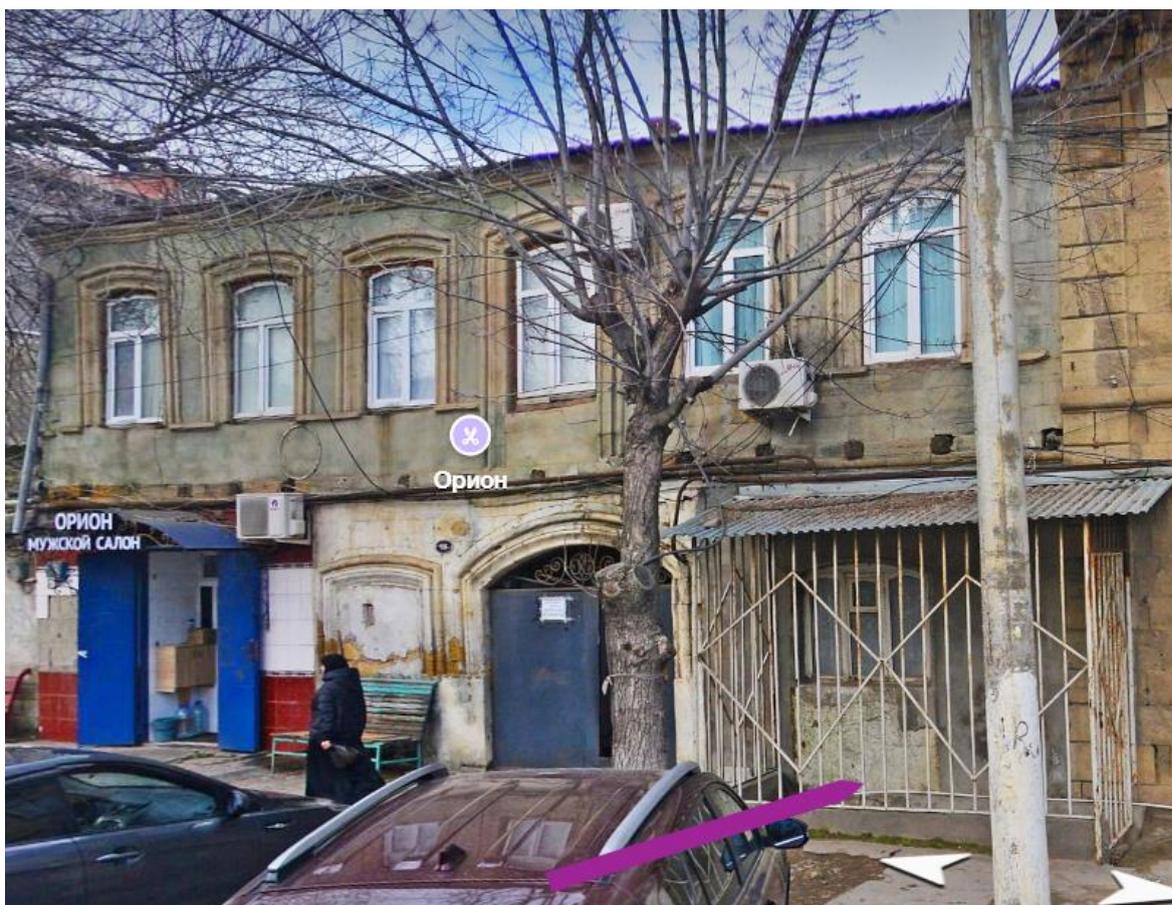
Застройка, располагающаяся на рассматриваемом земельном участке



Застройка, располагающаяся на рассматриваемом земельном участке

В соответствии с данными технических паспортов снесенных по программе переселения из ветхого и аварийного жилья многоквартирных жилых домов (Приложение 5, Приложение 6 настоящего раздела), совокупная площадь помещений подвального этажа многоквартирного жилого дома по адресу: ул. Таги-Заде, д.96 составляла 143,6 кв.м, при высоте внутреннего пространства
Раздел ПД «Мероприятия по обеспечению сохранности выявленного объекта археологического наследия»

подвального этажа до 3м. Совокупная площадь помещений подвального этажа многоквартирного жилого дома по адресу: ул. Таги-Заде, д. 98 составляла 128,6кв.м. при высоте внутреннего пространства до 3м.



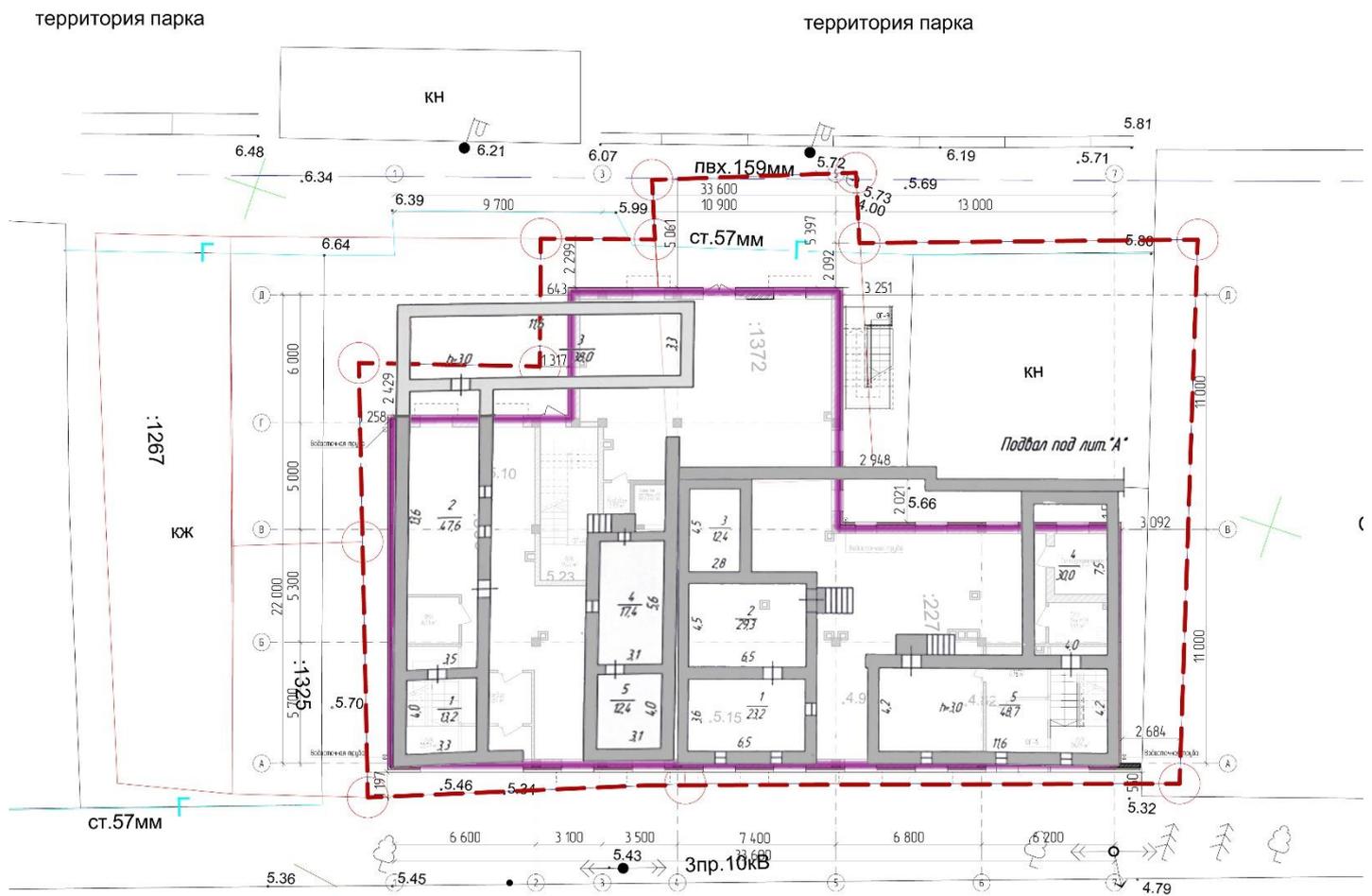
Стрелкой отмечен один из входов в подвальное помещение снесенного многоквартирного жилого дома по адресу: ул. Таги-Заде, д.96. Источник: открытый ресурс Яндекс карты.



Стрелками отмечены вход в подвальное помещение и подвальное окно снесенного многоквартирного жилого дома по адресу: ул. Таги-Заде, д.98. Источник: открытый ресурс Яндекс карты.



Фотографии подвальных помещений снесенного многоквартирного жилого дома по адресу: ул. Таги-Заде, д.96.



Наложение планов существовавших подвальных этажей на пятно предполагаемой застройки в границах рассматриваемого участка

С учетом того, что рассматриваемый участок был застроен капитальной застройкой с подвальными этажами глубиной 3м и общей площадью внутренних помещений около 272 кв.м., с учетом толщины стен, впущенных в грунт, относительная площадь грунтов, подвергшихся антропогенному воздействию на глубину до 3м в пятне застройки рассматриваемого проекта составляет не менее кв.м.

Таким образом, культурный слой характеризуется как сильно нарушенный, в котором в результате глубокого современного антропологического воздействия произошло существенное вмешательство.

На ближайшей территории от планируемого строительства по объекту «Проект строительства 3-х этажного многоквартирного жилого дома с подвалом по адресу: г. Дербент, ул. Таги-Заде, д.96 а» в 2020-2024 гг. были проведены археологические наблюдения в зоне производства земляных работ по реконструкции улицы Таги-Заде, ул. Пугина (траншеи для укладки инженерной коммуникации), работы по археологическому наблюдению в реализации проекта реконструкции прилегающего сквера «Парк боевой славы», строительства 2-х этажного магазина с подвалом по ул. Таги-Заде, д.57, выдано согласование на проведение работ по строительству 4-х этажного торгового центра, по адресу: ул. Раздел ПД «Мероприятия по обеспечению сохранности выявленного объекта археологического наследия»

Таги-Заде, д.77 и других объектов.

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

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

от 26 марта 2024 г. Раздел проектной коммуникации "Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента", в реализации работ по строительству 2-х этажного магазина по ул.Таги-Заде, 57 в г. Дербенте;

от 24 октября 2023 г. Акт ГИКЭ «Строительство торгового центра по адресу: ул. Таги-Заде, д.77, в г. Дербент». Мероприятия по обеспечению сохранности объекта археологического наследия;

от 15 декабря 2022 г. АКТ ГИКЭ «Мероприятия по обеспечению сохранности территории выявленного объекта археологического наследия Культурный слой V – начала XX века, ул. Таги-Заде и ул. Пугина»;

«Выполнение работ по благоустройству парка Боевой Славы в г. Дербент»)

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



Буровые работы на участке проектируемого строительства

До глубины 24,0 м, вскрываются следующие грунты - сверху вниз (в порядке наслоения):

ИГЭ-1 (tQ_{IV}) Насыпной грунт: Строительный мусор, бетон, битый кирпич, щебень и дресва. Мощность грунта составляет от 1,90 до 2,50м. Вскрыт всеми скважинами.

ИГЭ-2 (tQ_{IV}) Насыпной грунт: Слежавшийся техногенный грунт: Суглинок коричневый, с включениями дресвы, керамики, полутвердый до твердого. Мощность грунта составляет от 1,70 до 5,10 м Вскрыт всеми скважинами.

Слой-1 (tQ_{IV}) Песок мелкозернистый, коричневого цвета, маловлажный. Мощность слоя 0,20 м. Вскрыт в скважине № 3.

ИГЭ-3 (N_1^3Sm) Известняк желтовато-серого цвета, плотный, средней прочности, в кровле выветрелый слабый, с прослоями мергелистых глин. Вскрытая мощность грунта от 16,70 до 17,40м. Вскрыт всеми скважинами.

Таким образом, материковым слоем грунта площадки строительства является скальная известковая плита, мощностью до 17,40м., залегающая на глубине от поверхности земли до 7,60м.

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

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

С учетом наличия антропогенного воздействия на территории планируемого строительства многоквартирного 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 многоквартирного 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».

Поскольку на рассматриваемом участке располагалась застройка советского периода, снесенная в рамках региональной программы переселения граждан из ветхого и аварийного жилья, в связи с чем имеющийся грунт потревожен и перемещен, культурный слой в случае его наличия в ходе перестроек мог быть неоднократно нарушен. Однако на ограниченной территории, на которой отсутствовали подвалы, а также прилегающей к площади застройки территории сохраняется вероятность обнаружения нетронутого культурного слоя. По данной причине необходимо провести археологическое наблюдение по всей площади пятна застройки, в соответствии с габаритами котлована. Таким образом, планом спасательных археологических работ предлагается – проведение археологического наблюдения на всей площади перемещаемых земляных масс – 671 кв.м. по потревоженному грунту в соответствии с методологией проведения археологических наблюдений, после снятия механизированным способом техногенного грунта современных наслоений, в соответствии с данными инженерно-геодезических исследований, минимальной глубиной до 1м - перейти в режим археологических наблюдений, путем исследования при снятии грунта позднейших наслоений, насыпей, перекопов для траншей, инженерных коммуникаций и фундаментов, завалов и т.д. механизированным способом и вручную - лопатой в один штык при наблюдении археолога, с отбором характерных деталей данного периода на глубину в соответствии с высотными отметками уровня дна котлована согласно проекту – 4,000; глубина от поверхности земли – 3,55-3,85м.

Общий объем работ в рамках обеспечения мер сохранности выявленного объекта археологического наследия – площадь 671 кв.м., глубина от поверхности земли – 3,55-3,85м. Глубина шурфов (раскопов) – 2,55-2,85м.

4. Выводы

По результатам проведенных исследований планируемых работ по строительству 3-х этажного многоквартирного жилого дома с подвалом по адресу: г. Дербент, ул. Таги-Заде, д.96 а, сделаны следующие выводы:

1. Предполагаемые работы по проекту «Проект строительства 3-х этажного многоквартирного жилого дома с подвалом по адресу: г. Дербент, ул. Таги-Заде, д.96 а» не противоречат требованиям ст. 5.1, ст. 36, ст.47.3 ФЗ-73.

2. Предполагаемые работы по проекту «Проект строительства 3-х этажного многоквартирного жилого дома с подвалом по адресу: г. Дербент, ул. Таги-Заде, д.96 а» не нарушают режим использования земель и требования к градостроительным регламентам для зоны регулируемой застройки ЗРЗ Р1 объектов культурного наследия, утвержденные постановлением Правительства Республики Дагестан от 27 мая 2016 г. №148.

3. Предполагаемые работы по проекту «Проект строительства 3-х этажного многоквартирного жилого дома с подвалом по адресу: г. Дербент, ул. Таги-Заде, д.96 а» не нарушают требования к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам, установленным Приказом МК РФ №3133 от 18.12.2015г.

4. Предполагаемые работы по проекту «Проект строительства 3-х этажного многоквартирного жилого дома с подвалом по адресу: г. Дербент, ул. Таги-Заде, д.96 а» не противоречат требованиям Правил землепользования и застройки г. Дербент.

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

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

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

5. 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 3-х этажного многоквартирного жилого дома с подвалом по адресу: г. Дербент, ул. Таги-Заде, д.96 а» в границах выявленного объекта археологического наследия «Культурный слой V - начало XX века на территории достопримечательного места «Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента», необходимо обеспечить выполнение спасательных археологических полевых работ в виде археологических наблюдений.

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

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

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

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

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

объектах культурного наследия»).

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

3.1. Условия проведения работ

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

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

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

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

3.2. Методика проведения археологического наблюдения

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

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

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

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

5.5. Работы по археологическим наблюдениям должны быть документированы в полном объеме не только на тех участках, где выявлен неповрежденный культурный слой и конструктивные составляющие объекта

культурного наследия, но и на участках поврежденного культурного слоя. Для этого на участках, где проводятся работы по археологическим наблюдениям, выполняется разметка археологических квадратов в единой системе координат с обязательной нивелировкой поверхности, выявляемых находок, уровней зачисток, комплексов и материка от единого репера.

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

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

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

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

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

5.11. В процессе археологических наблюдений рекомендуется оставлять промежуточные стратиграфические разрезы (бровки), которые должны фиксироваться на чертежах и на фотографиях с указанием участков

поврежденного культурного слоя. После фиксации эти разрезы (бровки) должны разбираться. В случае отсутствия на отработанном участке сохранившегося неповрежденного культурного слоя стенки и дно (в случае работ до проектных отметок) котлована (и иных выборок) или материк должны быть зачищены, сфотографированы и зачерчены.

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

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

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

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

3.3. Состав археологических работ

Предварительные работы:

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

Полевые исследования:

1. Подготовительно-фиксационные работы:
 - фотофиксация территории до исследования;

- нивелировка поверхности памятника прибором с выносом условного «О» за пределы участка строительства;

- изготовление плана раскопа/участков наблюдения в масштабе 1:50;

- производство обмеров, прорисовки, фотофиксации и описания всех объектов XVIII - начала XX в., не являющихся памятниками истории и культуры, расположенными на площадке проектируемого строительства и подлежащих сносу;

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

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

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

- расчистка скоплений находок инструментами; вычерчивание планов скоплений находок;

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

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

- описание сооружений и комплексов;

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

Камеральные и отчетные работы :

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

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

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

- анализ информации о памятнике и подготовка текста научного отчета.

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

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

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

В расчетах применяются следующие коэффициенты:

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

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

Площадь участка археологических наблюдений – 671 кв.м., глубина от поверхности земли – до 4 м., глубина раскопов (шурфов) – до 3м. В соответствии с составом производства археологических работ, верхний современный техногенный слой грунта толщиной до 1м 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. II категория	Задание, смета, Настоящий раздел	430	СЦНПР91 -6, таблица 6- 1	1	430р.

	сложности.					
2. Расходы на проведение полевых исследований						
2.1	Полевые археологические исследования при производстве земляных работ в соответствии с методическими указаниями - при снятии грунта позднейших наслоений, насыпей, перекопов для траншей, инженерных коммуникаций и фундаментов, завалов и т.д. механизированным способом и вручную - лопатой в один штык при наблюдении археолога, с отбором характерных деталей данного периода	16 арх. квадратов 2х2 м Глубина до 3м	6560*1,5*0, 3	СЦНПР91 -6 гл. 2.; Табл.6-2, Примеч. п.3	10,48	30 936,96 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	10	5300р.
4. Фотофиксация						
4.1	Фотофиксация археологических наблюдений, съемка цветного	негатив	13,30	СЦНПР91 -8. Табл. 8-5, п.4	160 (по 1 фото на арх. квадрат	2 128р.

	фото с размером негатива 9*12см)	
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						39 796,96 р.
Итого с учетом корректирующих коэффициентов на 2024год						2 324 142,46р.

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 – 1 м.

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

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

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

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

3.8. Отчетность по итогам проведения работ

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

Научный отчет о выполненных археологических полевых работах в течение трех лет со дня окончания срока действия разрешения (открытого листа)

подлежит передаче исполнителем археологических полевых работ на хранение в Архивный фонд Российской академии наук как составную часть Архивного фонда Российской Федерации (Закон РФ от 25.06.2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия», статья 45.1, пункт 15). Отчет о научно-исследовательской работе по обеспечению сохранности памятника археологии должен быть подготовлен в соответствии с вышеизложенными требованиями и передан в Отдел полевых исследований ИА РАН (1 экз.), в региональный орган охраны объектов культурного наследия (краткий отчет) (1 экз.).

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

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

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

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

Порядок проведения историко-культурной экспертизы документации или разделов документации, обосновывающих меры по обеспечению сохранности объекта культурного наследия, включенного в реестр, выявленного объекта культурного наследия либо объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, при проведении земляных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных работ по использованию лесов и иных работ в границах территории объекта культурного наследия либо на земельном участке, непосредственно связанном с земельным участком в границах территории объекта культурного наследия, определяется «Положением о государственной историко-культурной экспертизе объектов культурного наследия (памятников истории и культуры народов Российской Федерации)» (утверждено постановлением

Правительства РФ от 15 июля 2009 г. № 569, в редакции от 27 апреля 2017 г. № 501 и с всеми предшествующими изменениями).

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

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

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

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

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

Приложения

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

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

ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА ЧЛЕНОВ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

«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-ОГ от 03.09.2021г.

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

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

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

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

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

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

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

Краткие сведения о границе территории объекта:

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

Приложение 3. Градостроительный регламент зоны смешанной застройки индивидуальными жилыми домами, малоэтажными зданиями жилого и общественного назначения в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (ОЖ2) Правил землепользования и застройки муниципального образования Городской Округ «город Дербент»

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

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

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

Статья 38. Градостроительный регламент зоны смешанной застройки индивидуальными жилыми домами, малоэтажными зданиями жилого и общественного назначения в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия (ОЖ2).

Зона ОЖ2 установлена для обеспечения правовых условий размещения и эксплуатации объектов капитального строительства делового, коммерческого, торгового, социально-культурного, коммунально-бытового и иного назначения, а также жилых домов с входящими в их состав объектами недвижимого имущества общественного назначения в целях сохранения исторически сложившегося типа застройки города.

2.1 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне ОЖ2 соответствуют регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента», утвержденным постановлением Правительства Республики Дагестан от 27 мая 2016 года № 148 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных в городе Дербенте, в качестве

объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента» (с последующими изменениями).

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

2.3 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.

2.4 Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применительно к территориальной зоне ОЖ2 (таблицы 2.1-2.3):

Таблица 2.1. Основные виды разрешенного использования

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования (ВРИ)	Код ВРИ	Максимальная этажность / максимальная высота здания (м) ⁹	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) ¹⁰
				мин	макс	мин	макс			
1.	Для индивидуального жилищного строительства	2.1	-	200	2000	-	-	50	3	5/3
2.	Блокированная жилая застройка	2.3	-	200	1000	-	-	60	0	5/3
3.	Обслуживание жилой застройки	2.7	-	-	5000	-	-	50	1	5/3
4.	Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	-	-	5000	В соответствии с требованиями нормативной ведомственной документации				5/3
5.	Бытовое обслуживание	3.3	-	-	5000	-	-	50	1	5/3
6.	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	-	2000	5000	-	-	50	1	15
7.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (детские дошкольные учреждения)	3.5.1	-	-	-	30 м ² / место	40 м ² / место	40	1	25
8.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (общеобразовательные организации)	3.5.1	-	-	-	16 м ² / место	50 м ² / место	40	1	25
9.	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (организации, осуществляющие деятельность по дополнительному образованию)	3.5.1	-	-	-	-	-	40	1	25
10.	Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1	-	-	5000	-	-	50	1	5/3

⁹ Максимальная этажность и высота зданий принимается в зависимости от регламентной территории единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, указанной на Карте зон с особыми условиями использования территории, режимы использования и регламенты приведены в статье 81 Правил.

¹⁰ На магистральных улицах – 5 м, на жилых улицах и проездах – 3 м, в отдельных случаях допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии в условиях сложившейся застройки.

11.	Историко-культурная деятельность	9.3	-	-	5000	-	-	50	1	5/3
12.	Деловое управление	4.1	-	-	5000	-	-	50	1	5/3
13.	Общественное питание	4.6	-	-	5000	1000 м ² / 100 мест	2500 м ² / 100 мест	50	1	5/3
14.	Магазины	4.4	-	-	5000	-	-	50	1	5/3
15.	Гостиничное обслуживание	4.7	-	-	5000	30 м ² / место	55 м ² / место	50	1	5/3
16.	Развлекательные мероприятия	4.8.1	-	-	5000	-	-	50	1	5/3
17.	Площадки для занятий спортом	5.1.3	0	-	-	-	-	-	1	5/3
18.	Оборудованные площадки для занятия спортом	5.1.4	0	-	-	-	-	-	1	5/3
19.	Земельные участки (территории) общего пользования	12.0	Не подлежит установлению							
20.	Улично-дорожная сеть	12.0.1	Не подлежит установлению							
21.	Благоустройство территории	12.0.2	Не подлежит установлению							

Таблица 2.2. Условно разрешенные виды использования:

№ п/п	Наименование вида разрешенного использования (ВРИ)	Код ВРИ	Максимальная этажность / максимальная высота здания (м) ¹¹	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) ¹²
				мин	макс	мин	макс			
1.	Малозэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	-	1600	5000 0	-	-	50	3	5/3

¹¹ Максимальная этажность и высота зданий принимается в зависимости от регламентной территории единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности, указанной на Карте зон с особыми условиями использования территории, режимы использования и регламенты приведены в статье 81 Правил.

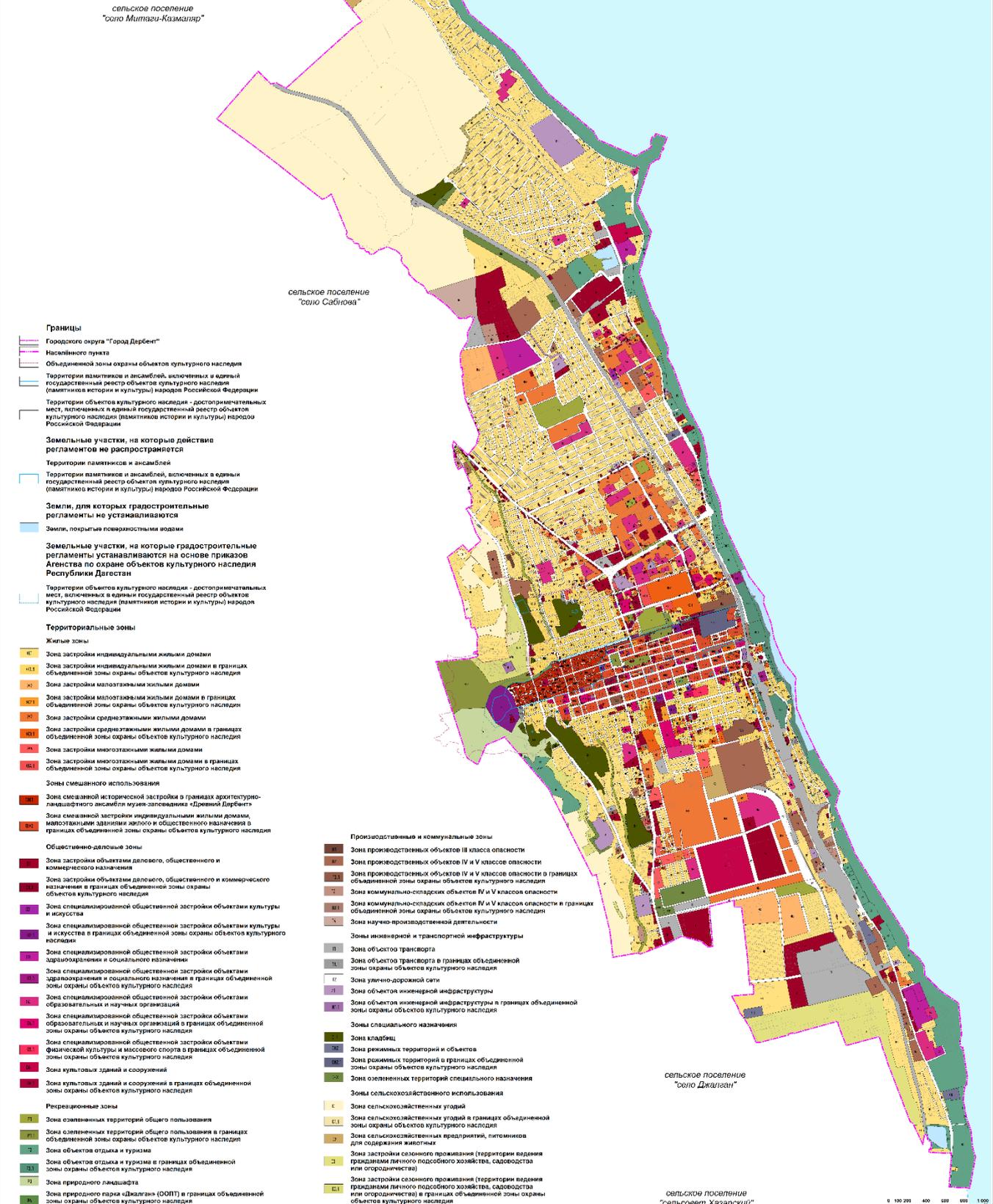
¹² На магистральных улицах – 5 м, на жилых улицах и проездах – 3 м, в отдельных случаях допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии в условиях сложившейся застройки.

2.	Блокированная жилая застройка	2.3	-	200	1000	-	-	60	0	5/3
3.	Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2	-	-	-	30 м ² / автомобиль	-	-	1	5/3
4.	Религиозное использование	3.7	-	-	-	7,5 м ² на место в объекте	-	50	1	5/3
5.	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	-	-	5000	-	-	50	1	5/3
6.	Банковская и страховая деятельность	4.5	-	-	5000	-	-	50	1	5/3

Таблица 2.3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

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

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



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

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

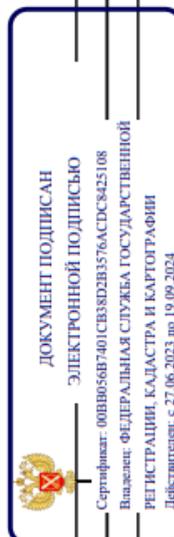
Сведения о характеристиках объекта недвижимости
На основании запроса от 30.08.2024, поступившего на рассмотрение 30.08.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
30.08.2024г. № КУВИ-001/2024-219063053			
Кадастровый номер: 05:42:000025:2348			
Номер кадастрового квартала: 05:42:000025			
Дата присвоения кадастрового номера: 28.05.2024			
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют		
Местоположение:	Республика Дагестан, г. Дербент, ул. Таги-Заде		
Площадь:	968 +/- 11		
Кадастровая стоимость, руб.:	2495971.52		
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	05:42:000025:2272; 05:42:000079:309		
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют		
Категория земель:	Земли населенных пунктов		
Виды разрешенного использования:	Малозатяжная многоквартирная жилая застройка, код 2.1.1		
Сведения о кадастровом инженере:	Гаджимагомедов Магомед Ахмедпашаевич, № 006, в "Кадастровые инженер юга", СНИЛС 13997862542, договор на выполнение кадастровых работ от 24.05.2024 № 36, дата завершения кадастровых работ: 24.05.2024		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка.	Гаджимагомедов Магомед Ахмедпашаевич, № 006, в "Кадастровые инженер юга", СНИЛС 13997862542, договор на выполнение кадастровых работ от 23.08.2024 № 65, дата завершения кадастровых работ: 23.08.2024		
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка.	данные отсутствуют		

	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
	ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
Сертификат: 008005607401C8382B3576ACDC8425108	ИНЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
Выдвоен: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов: 5
Всего листов раздела 1: 4	Всего листов выписки: 9
30.08.2024г. № КУВИ-001/2024-219063053	
Кадастровый номер: 05:42:000025:2348	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 05:42-6.33 от 06.04.2018, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: П. Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам для единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Регламентная территория Р-1 Разрешается: новое строительство с ограничением по высоте (10 м до верхнего карниза и 12,5 м до конька кровли) и по максимальным габаритам в плане 22x40 м, а также при ограничении архитектурного облика этих построек; реконструкция существующей застройки в пределах ее габаритов в плане и с возможностью достройки до трех этажей с учетом указанных высотных ограничений; ведение хозяйственной деятельности, не угрожающей сохранности памятников архитектуры; земляные работы для прокладки инженерных коммуникаций вне зон археологического наблюдения, проведения дорожных работ и работ по благоустройству, устройство автомобильных стоянок на 10-12 легковых автомобилей; устройство регулярного, в том числе линейного озеленения; осуществление рекультивации и благоустройства исследованной территории; воссоздание утраченных участков южной крепостной стены на обнаруженных фундаментах. Запрещается: снос исторически ценных градоформирующих объектов; строительство зданий, по своей архитектуре вступающих в противоречие (дисгармонирующих) со сложившейся историко-архитектурной средой; размещение новых промышленных, транспортных и коммунальных предприятий; размещение стадионов и крупных спортивных и общественных залов; укрупнение существующих кварталов и перекрытие застройкой их существующих улиц и переулков; устройство на уровне земли автобусных стоянок; превышение плотности застройки кварталов более 40 процентов, осуществление любых земляных работ без соответствующего разрешения уполномоченного регионального органа исполнительной власти в области государственной охраны и сохранения объектов культурного наследия; оставление без рекультивации участков археологических раскопок; любое новое строительство или реконструкция существующей застройки на месте прохождения древних крепостных стен, вид/наименование: Единая зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности в границах г. Дербент "Регламентная территория Р-1", тип: Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, решения: 1. дата решения: 27.05.2016, номер решения: 148, наименование ОГВ/ОМСУ: ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН 2. дата решения: 09.11.2017, номер решения: 1160571065687, наименование ОГВ/ОМСУ: Инспекция Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г.Махачкалы
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:	данные отсутствуют
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B8056B7401CB3823576A5C8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Земельный участок вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4
Лист № 3 раздела 1	Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 9	
30.08.2024г. № КУВИ-001/2024-219063053	
Кадастровый номер: 05:42:000025:2348	
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:	данные отсутствуют
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:	данные отсутствуют
Условный номер земельного участка:	данные отсутствуют
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:	данные отсутствуют
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:	данные отсутствуют
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 28.05.2024г.; реквизиты документа-основания: постановление Правительства Республики Дагестан от 27.05.2016 № 148



Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 4
30.08.2024г. № КУВИ-001/2024-219063053	Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 9	
Кадастровый номер: 05:42:000025:2348	
выдан: ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН; выписка из ЕГРЮЛ от 09.11.2017 № 1160571065687 выдан: Инспекция Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г.Махачкалы. Сведения, необходимые для заполнения разделов: 2 - Сведения о зарегистрированных правах; 4 - Сведения о частях земельного участка, отсутствуют.	
Получатель выписки: Кулиев Ахмед Абдусейнович, действующий(ая) на основании документа "" АДМИНИСТРАЦИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА "ГОРОД ДЕРЕВЕНТ"	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 00B056B7401C382B3576AC5C8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	
инициалы, фамилия	

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
30.08.2024г. № КУВИ-001/2024-219063053			
Кадастровый номер: 05:42:000025:2348			

№ п/п	Номер точки		Дирекционный угол	Горизонтальное проложение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
	начальная	конечная					
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	69°23.7'	9.52	данные отсутствуют	05:42:000000:30273	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	158°4.2'	3.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.3	1.1.4	70°48.4'	15.76	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
4	1.1.4	1.1.5	163°19.0'	25.57	данные отсутствуют	05:42:000025:153	Россия, Республика Дагестан, г. Дербент, ул. Таги-Заде, д. 94
5	1.1.5	1.1.6	251°25.4'	23.07	данные отсутствуют	05:42:000000:25882(1)	адрес отсутствует
6	1.1.6	1.1.7	248°55.4'	14.82	данные отсутствуют	05:42:000000:25882(1)	адрес отсутствует
7	1.1.7	1.1.8	340°14.2'	12.01	данные отсутствуют	05:42:000025:1325	Россия, Республика Дагестан, г. Дербент, ул. Таги-Заде, д. 100
8	1.1.8	1.1.9	340°15.0'	8.4	данные отсутствуют	05:42:000025:1372	Россия, Республика Дагестан, г. Дербент, ул. Продольная 2-я, дом №25А
9	1.1.9	1.1.10	72°30.5'	8.45	данные отсутствуют	05:42:000025:1372	Россия, Республика Дагестан, г. Дербент, ул. Продольная 2-я, дом №25А
10	1.1.10	1.1.11	341°55.7'	6	данные отсутствуют	05:42:000025:1372	Россия, Республика Дагестан, г. Дербент, ул. Продольная 2-я, дом №25А
11	1.1.11	1.1.12	71°48.2'	5.32	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
12	1.1.12	1.1.1	338°39.2'	2.8	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 00B8056B7401CB58D2B3576AC5DC8425108
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

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

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
30.08.2024г. № КУВИ-001/2024-219063053			
Кадастровый номер: 05:42:000025:2348			

Сведения о характерных точках границы земельного участка					
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м	5
	X	Y			
1	2	3	4		
1	116206.26	415917.44	-		0.1
2	116209.61	415926.35	-		0.1
3	116206.53	415927.59	-		0.1
4	116211.71	415942.47	-		0.1
5	116187.22	415949.81	-		0.1
6	116179.87	415927.94	-		0.1
7	116174.54	415914.11	-		0.1
8	116185.84	415910.05	-		0.1
9	116193.75	415907.21	отсутствует		0.1
10	116196.29	415915.27	отсутствует		0.1
11	116201.99	415913.41	отсутствует		0.1
12	116203.65	415918.46	-		0.1
1	116206.26	415917.44	-		0.1


 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
 ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
 Сертификат: 00B8056B7401CB88D2B3576ACDC8425108
 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
 РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
 Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ

ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о частях земельного участка

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 5
Всего листов выписки: 9		
30.08.2024г. № КУВИ-001/2024-219063053		
Кадастровый номер: 05:42:000025:2348		

Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости
1	2	<p>Содержание ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление Правительства Республики Дагестан от 27.05.2016 № 148 выдан: ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН; выписка из ЕГРЮЛ от 09.11.2017 № 1160571065687 выдан: Инспекция Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г.Махачкалы; Содержание ограничения (обременения): II. Режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам для единой зоны регулирования застройки и хозяйственной деятельности Регламентная территория Р-1 Разрешается: новое строительство с ограничением по высоте (10 м до верхнего карниза и 12,5 м до конька кровли) и по максимальным габаритам в плане 22x40 м, а также при ограничении архитектурного облика этих построек; реконструкция существующей застройки в пределах ее габаритов в плане и с возможностью достройки до трех этажей с учетом указанных высотных ограничений; ведение хозяйственной деятельности, не угрожающей сохранности памятников архитектуры; земляные работы для прокладки инженерных коммуникаций вне зон археологического наблюдения, проведения дорожных работ и работ по благоустройству; устройство автомобильных стоянок на 10-12 легковых автомобилей; устройство регулярного, в том числе линейного озеленения; осуществление рекультивации и благоустройства исследованной территории; воссоздание утраченных участков южной крепостной стены на обнаруженных фундаментах. Запрещается: снос исторически ценных градоформирующих объектов; строительство зданий, по своей архитектуре вступающих в противоречие (дисгармонирующих) со сложившейся историко-архитектурной средой; размещение новых промышленных, транспортных и коммунальных предприятий; размещение стадионов и крупных спортивных и общественных залов; укрупнение существующих кварталов и перекрытие застройкой их существующих улиц и переулков; устройство на уровне земли автобусных стоянок; превышение плотности застройки кварталов более 40 процентов; осуществление любых земляных работ без соответствующего разрешения уполномоченного регионального органа исполнительной власти в области государственной охраны и сохранения объектов культурного наследия; оставление без рекультивации участков археологических раскопок; любое новое строительство или реконструкция существующей застройки на месте прохождения древних крепостных стен.; Реестровый номер границы: 05:42-6.33; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Единая зона регулирования застройки</p>
2	Весь	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
Сертификат: 00B8B056B7401CB38D2B376ACDC8425108	Инициалы, фамилия
Выдана: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ	
Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 2	Всего разделов: 5	Всего листов выписки: 9
30.08.2024г. № КУВИ-001/2024-219063053			
Кадастровый номер: 05:42:000025:2348			
и хозяйственной деятельности в границах г. Дербент "Регламентная территория Р-1"; Тип зоны: Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности			

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	
 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 00ВВ056В7401СВ38D2В3576АСТСКС425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>	
ИННИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Приложение 5.

Технический паспорт многоквартирного жилого дома по адресу: г. Дербент, ул. Таги-Заде, 96, снесенного в рамках реализации программы по переселению из ветхого и аварийного жилого фонда.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ РЕСПУБЛИКА ДАГЕСТАН
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСРЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «ДАГТЕХКАДАСТР»

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание
(тип объекта учета)

многоквартирный жилой дом
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта

субъект Российской Федерации Республика Дагестан

административный район(округ) _____

город (поселок) Дербент МКР _____

район города _____ СНТ _____

улица (переулок) Таги-заде

ЗУ № _____ дом № 96

строение _____ корпус _____ квартира № _____

Инвентарный номер	05:42:0101:0012:1019
Кадастровый номер	

20 19 год

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание
(тип объекта учета)

Многоквартирный дом
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Республика Дагестан	
Район		
Муниципальное образование	тип	
	наименование	
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Дербент
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
		Таги-Заде
Номер дома	96	
Номер корпуса		
Номер квартиры		
Литера	А; Б	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТН

Инвентарный номер	05:42:0101:0012:1019
Кадастровый номер	

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на 18.10.2019г.

Директор



/ Магомедшарипов М.А./

Технический паспорт

город Дербент

На жилой дом по ул. Таги-Заде, № 96

1. Общие сведения

Год постройки - 1917г.

Год последнего капитального ремонта

Число этажей - 2

Кроме того имеется: подвал, цокольный этаж, мансарда, мезонин (подчеркнуть)

Число лестниц - 1шт.; их уборочная площадь - кв.м.

Уборочная площадь общих коридоров и мест общего пользования - 11,0 кв.м.

Средняя внутренняя высота помещений - 3,18 м.

Объем - 2002,0 куб.м.

Общая полезная площадь дома - 397,4 кв.м.

из них:

а) Жилые помещения полезная площадь - 386,4 кв.м.

Средняя площадь квартиры - 55,2 кв.м.

Распределение жилой площади

№	жилая площадь находится	количество			Текущие изменения					
		жилых квартир	жилых комнат	жилая площ.	количество		жилая площ.	количество		жилая площ.
					жилых квартир	жилых комнат		жилых квартир	жилых комнат	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	В квартирах	7	18	282,1						
2	В помещ. коридорн. системы									
3	В общежитиях									
4	Служебная жилая площадь									
5	Маневровая жилая площадь									

Из общего числа жилой площади находится

а	В мансардах								
б	В подвалах								
в	В цокольн. этажах								
г	В бараках								

Распределение квартир по числу комнат (без общежит. и коридоры, системы)

№ пп	Квартиры	Число квартир	Их жилая площадь	Текущие изменения			
				Число квартир	Их жилая площадь	Число квартир	Их жилая площадь
1	2	3	4	5	6	7	8
	Однокомнатные	2					
	Двухкомнатные	1					
	Трехкомнатные	2					
	Четырехкомнатные	2					
	Пятикомнатные						
	Шестикомнатные						
	Семь и более комнат						

VI. Техническое описание

Литер по плану		Описание конструктивных элементов и их											№ сборника	№ таблицы	Удельный вес оценки внос в проц.		
		наименование		этажность	фундамент	стены и перегородки	перекрытия	крыша	полы	проемы		отделочные работы				внутренние санитарно и электротехн. устройства	прочие работы
		1	2							9	10						
3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18		

1
проч
прот
проч.
без п
кирп
бето
деревя
металл
прочие

Наим

VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек

Литер по плану	удельные веса	наименование строения и пристроек	№ сборника	№ таблицы	ст. по таб.	поправки к стоимости в коэффициент						удельный вес строения	стоимость ед. изм после пременен., поправ, коэф	объем или площадь	восстановит. стоимость в руб.	проц. вноса	П О Л Ы
						Удельн. вес строения на высоту помещений.	На среднюю площадь квартиры	климатичн.	отклонение от группы капитальности	11	12						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
«А»	Жилый дом	28	12	22,5	0,91	0,98	0,95	0,95	0,94								
«Б»	Жилый дом	28	1	26,0	0,93	1,1	1,15	0,95	0,94								

Фундамент
Стены каменные
Стены деревянные
Перегородки деревянные
« негорючие »
чердачное
межэтажное
перекрытия
санузлов
подвальное
стропильная
обрешетка
кровля
водосточ. трубы
внутрен. водосток
дощатые
паркетные
линолеум или синтетическое
плиточные
прочие

Работу выполнил
Инвентаризатор
Руководитель



ММ «ДАГТЕХКАДАСТР»
Магомедшарипов М.А.

IX. Экспликация

к поэтажному плану здания, расположенного в г. Дербенте
по ул. Таги - Заде, дом №96

Этаж	Номер по плану помещения (кв-ры)	Номер по плану комнаты кухни и т.п.	Назначение помещений	Общая площадь	Основная	Вспомогательная	Высота по внутреннему обмеру	Примечание самовольно возведен. или самовольно переоборуд. площадь в кв.м.
Б"	Кв.1а	1	жилая	16,0	16,0		3,0	
		2	веранда	8,0		8,0		
		3	веранда	5,2		5,2		
		Итого :			29,2	16,0		13,2
	Кв.2	1	жилая	12,4	12,4			
		2	жилая	15,3	15,3			
		3	санузел	1,8		1,8		
		4	кухня - прихожая	5,8		5,8		
		Итого :			35,3	27,7	7,6	/
	Кв.5	1	жилая	17,0	17,0			
2		веранда	8,9		8,9			
3		санузел	2,0		2,0			
4		Кухня-прихожая	10,0		5,5			
Итого :			37,9	17,0	20,9	/		
Кв.7	1	жилая	23,2	23,2				
	2	жилая	12,1	12,1				
	3	жилая	15,6	15,6				
	4	кухня	7,1		7,1			
	5	санузел	3,4		3,4			
	6	прихожая	3,6		3,6		3,6	
	Итого :			65,0	50,9	14,1	/	3,6
Кв.8	1	жилая	15,1	15,1				

№	Этаж	Помещение	Жилая	Прихожая	Ванная	Кухня-прихожая	Веранда	Итого	Итого по этажу	Итого по жилым помещениям	Площадь лестнич. клеток и мест общего пользования	Итого по домовладению	Подвал	Итого
		2	жилая	12,6				12,6						
		3	жилая	13,2				13,2						
		4	прихожая	9,0				9,0						
		Итого :		49,9				40,9	9,0					1
		Итого по 1-му этажу :		217,3				152,5	64,8					1
2	Кв.1	1	жилая	15,1				15,1						3,35
		2	жилая	24,1				24,1						
		3	жилая	18,1				18,1						
		4	жилая	9,5				9,5						
		5	ванная	5,9				5,9		5,9				
		6	кухня-прихожая	11,0				11,0		11,0				
		7	веранда	8,0				8,0		8,0				
		Итого :		91,7				66,8	24,9					10,6
	Кв..2а	1	жилая	9,5				9,5						
		2	жилая	17,2				17,2						
		3	жилая	24,5				24,5						
		4	жилая	11,6				11,6						
		5	ванная	4,5				4,5		4,5				
		6	кухня-прихожая	10,1				10,1		10,1				
		Итого :		77,4				62,8	14,6					1
		Итого по 2-му этажу :		169,1				129,6	39,5					1
		Всего по жилым помещениям :		386,4				282,1	104,3					1
		Площадь лестнич. клеток и мест общего пользования :		11,0					11,0					1
		Всего по домовладению :		397,4				282,1	115,3					1
	Подвал	1-5	складское	143,6										3,0
								143,6						

действующего на основании
 Договора №1 С-1-00-02
 (участка, договорности, иных документов)
 С одной стороны, и
 Жилищного
 Кооператива (ОЖУ) в дальнейшем записанном, в лице Г.В.В. (ф.И.О. записанного - физического лица)
 действующего(ей) на основании паспорта №82 03 №662851 выданным в г. М.

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

Стр. по ул. *Лачи-заде* дом №96 кв №

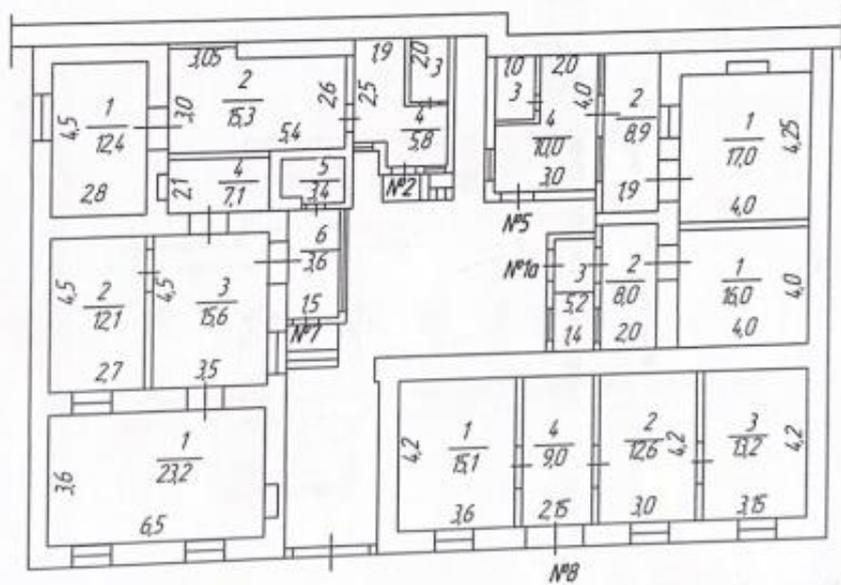
Литер "А" № 5

Масштаб 1:200 тех. инвентаризат.

№ 18 от 10 2019. Бригадир



Литер "А" - 1 этаж



ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

Стр. по ул. *Тячи-жаз* дом № 96 кв №

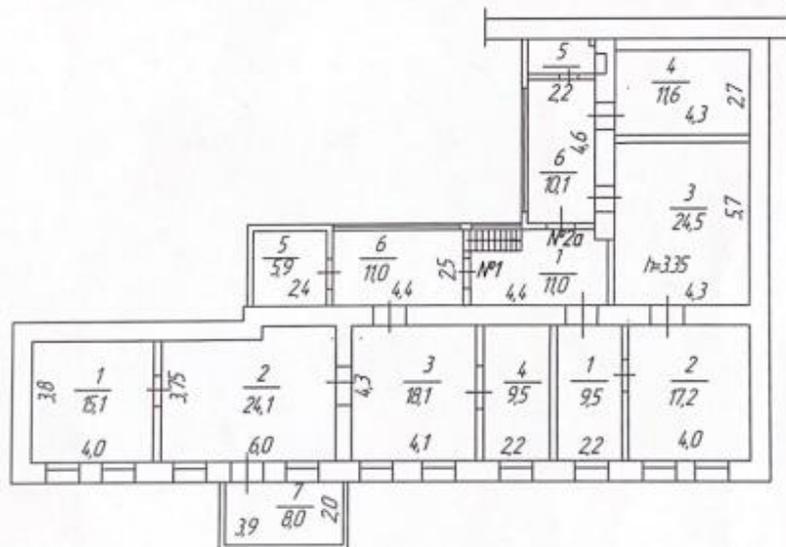
литер *А*

Масштаб 1:200 *мл. инженер*

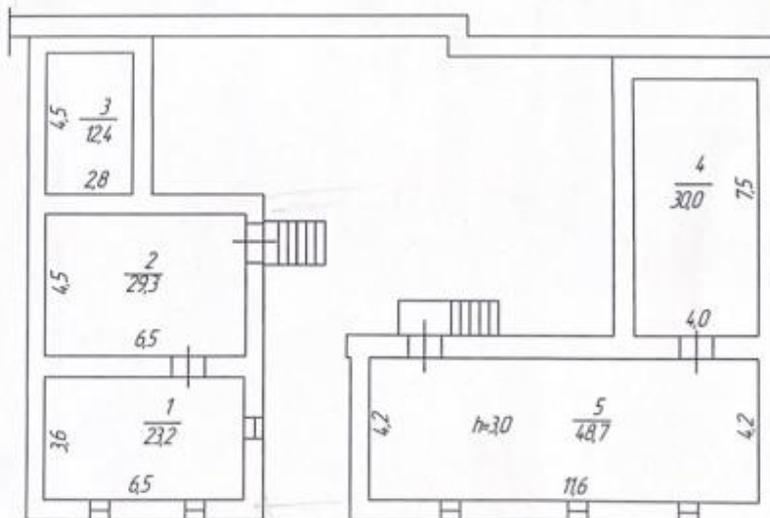
18.10.2019 Бригадир



Литер "А" - 2 этаж



Подвал под лит. "А"



Приложение 6.

Технический паспорт многоквартирного жилого дома по адресу: г. Дербент, ул. Таги-Заде, 98, снесенного в рамках реализации программы по переселению из ветхого и аварийного жилого фонда.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ РЕСПУБЛИКА ДАГЕСТАН
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСРЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «ДАГТЕХКАДАСТР»

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на зданье
(тип объекта учета)

многоквартирный жилой дом
(наименование объекта)

Адрес (местоположение) объекта

субъект Российской Федерации Республика Дагестан
административный район(округ) _____
город (поселок) Дербент МКР _____
район города _____ СНТ _____
улица (переулок) Таги-Заде
ЗУ № _____ дом № 98
строение _____ корпус _____ квартира № _____

Инвентарный номер	<u>05:42:0101:0013:1019</u>
Кадастровый номер	

20 19 год

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ РЕСПУБЛИКА ДАГЕСТАН
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСРЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ «ДАГТЕХКАДАСТР»

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на Здание
(тип объекта учета)
Многоквартирный дом
(наименование объекта учета)

Адрес (местоположение) объекта учета:

Субъект Российской Федерации	Республика Дагестан	
Район		
Муниципальное образование	тип	
	наименование	
Населенный пункт	тип	город
	наименование	Дербент
Улица (проспект, переулок и т.д.)	тип	улица
		Таги-Заде
Номер дома	98	
Номер корпуса		
Номер квартиры		
Литера	А; Б	
Иное описание местоположения		

Сведения о ранее произведенной постановке на технический учет в ОТИ

Инвентарный номер	05:42:0101:0013:1019
Кадастровый номер	

Штамп органа государственного технического учета о внесении сведений
в Единый государственный реестр объектов капитального строительства (ЕГРОКС)

Наименование учетного органа	
Инвентарный номер	
Кадастровый номер	
Дата внесения сведений в ЕГРОКС	

Паспорт составлен по состоянию на 18.10.2019г.

Директор



/ Магомедшарипов М.А./

VI. Техническое описание холодных пристроек к тамбурам

Литер по плану	наименование	этажность	Описание конструктивных элементов и их											№ сборника	№ таблицы	удельный вес оценки	износ в проц.		
			фундамент	стены и перегородки	перекрытия	крыша	полы	проемы		отделочные работы	внутренние санитарно и электротехн. устройства	прочие работы							
								оконные	дверные										
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	

VII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости основной части строения и пристроек

Литер по плану	удельные веса	наименование строений и пристроек	№ сборника	№ таблицы	ст. по таб.	поправки к стоимости в коэффициент								удельный вес строений	стоимость ед. изм после перемен., поправ, коэф	объем или площадь	восстановит. стоимость в руб.	проц. износа	действител. стоимость в руб.
						Удельн. вес строения	на высоту помещен.	На среднюю площадь квартиры	климатичн.	отклонение от группы капитальности									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18		
«А»	Жилой дом	28	12	22,5	0,91	0,98	0,95	0,95	0,94										
«Б»	Жилой дом	28	1	26,0	0,93	1,1	1,15	0,95	0,94										

Работу выполнил	
Инвентаризатор	
Руководитель	Магомедшарипов М.А.



		Кв.4	1	жилая	11,6	11,6		2,6	
			2	жилая	17,5	17,5			
			3	санузел	1,5		1,5		
			4	кухня-прихожая	8,1		8,1		
				Итого :	38,7	29,1	9,6	/	
				Итого по 1-му этажу :	209,4	124,4	85,0	/	
2		Кв.2	1	жилая	13,6	13,6			
			2	жилая	17,2	17,2			
			3	кухня	6,6		6,6		
			4	ванная	2,3		2,3		
			5	тамбур	1,2		1,2		
				Итого:	40,9	30,8	10,1	/	
		Кв.3	1	жилая	15,8	15,8			
			2	жилая	15,9	15,8			
			3	кухня -прихожая	9,6		9,6		
			4	ванная	4,5		4,5		4,5
				Итого :	45,8	31,7	14,1	/	4,5
				Итого по 2-му этажу :	86,7	62,5	24,2	/	4,5
				Всего по жилым помещениям :	296,1	186,9	109,2	/	29,9
				Площадь лестн.клеток и мест общего польз.	4,2		4,2	/	
				Всего по домовладению :	300,3	186,9	4,2	/	
Подвал			1-5	складское	128,6			/	29,9
						128,6			

ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

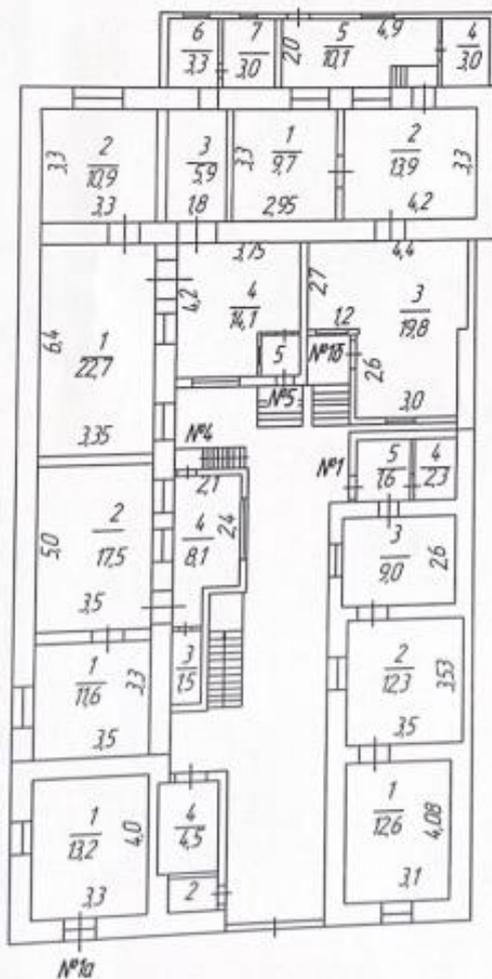
Стр. по ул. *Мачи-заде* дом № *98* кв №
Литер *А.Б.*

Масштаб *1:200* тех. инвентаризация

18 * *10* *2019*. Брэмдар



Литер "А" - 1 этаж



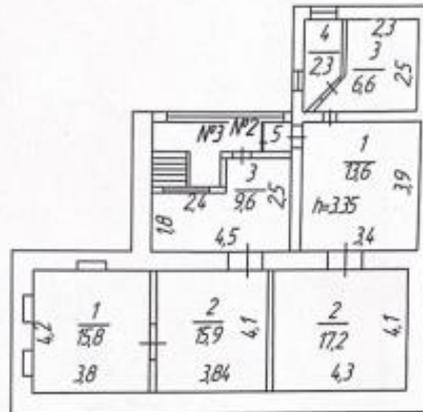
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

Стр. по ул. *Троиц-задедом* № 98 кв №
литер *А-5*

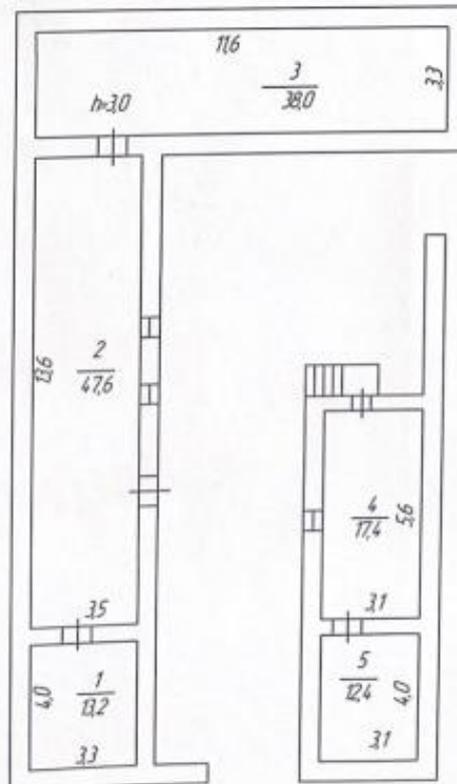
Масштаб 1:200 *тол. и планеризация*
18 " 10 2019. Бригадир



Литер 'А' - 2 этаж



Подвал под лит. 'А'



Приложение 7. Постановление Правительства Республики Дагестан от 27 мая 2016 г. №148 «Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных в городе Дербенте, в качестве объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента».



ПРАВИТЕЛЬСТВО РЕСПУБЛИКИ ДАГЕСТАН

ПОСТАНОВЛЕНИЕ

от 27 мая 2016 г. № 148
г. Махачкала

Об утверждении границ зон охраны объектов культурного наследия, расположенных в городе Дербенте, в качестве объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента, режимов использования земель и требований к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента

В соответствии со статьей 34 Федерального закона от 25 июня 2002 г. № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», 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», статьей 20 Закона Республики Дагестан 3 февраля 2009 г. № 7 «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации, расположенных на территории Республики Дагестан», Правительство Республики Дагестан **п о с т а н о в л я е т**:

1. Утвердить границы зон охраны объектов культурного наследия, расположенных в городе Дербенте, в качестве объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента согласно приложениям № 1 и № 2.

2. Утвердить режимы использования земель и требования к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента согласно приложению № 3.

3. Министерству строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства Республики Дагестан разместить информацию о границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента.

наследия города Дербента в федеральной государственной информационной системе территориального планирования.

4. Министерству культуры Республики Дагестан направить информацию об утвержденных границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента в орган кадастрового учета для внесения в государственный кадастр недвижимости.

5. Рекомендовать администрации городского округа «город Дербент»:

разместить информацию об утвержденных границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента, режимах использования земель и требованиях к градостроительным регламентам в границах объединенной зоны охраны объектов культурного наследия города Дербента в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности;

привести правовые акты администрации городского округа «город Дербент» в соответствие с настоящим постановлением.

6. Признать утратившим силу распоряжение Совета Министров – Правительства Республики Дагестан от 3 декабря 1993 г. № 540-р.

7. Контроль за исполнением настоящего постановления возложить на Первого заместителя Председателя Правительства Республики Дагестан А.Ш. Карибова.

8. Настоящее постановление вступает в силу со дня его официального опубликования.



**Временно исполняющий обязанности
Председателя Правительства
Республики Дагестан**

Р. Алиев