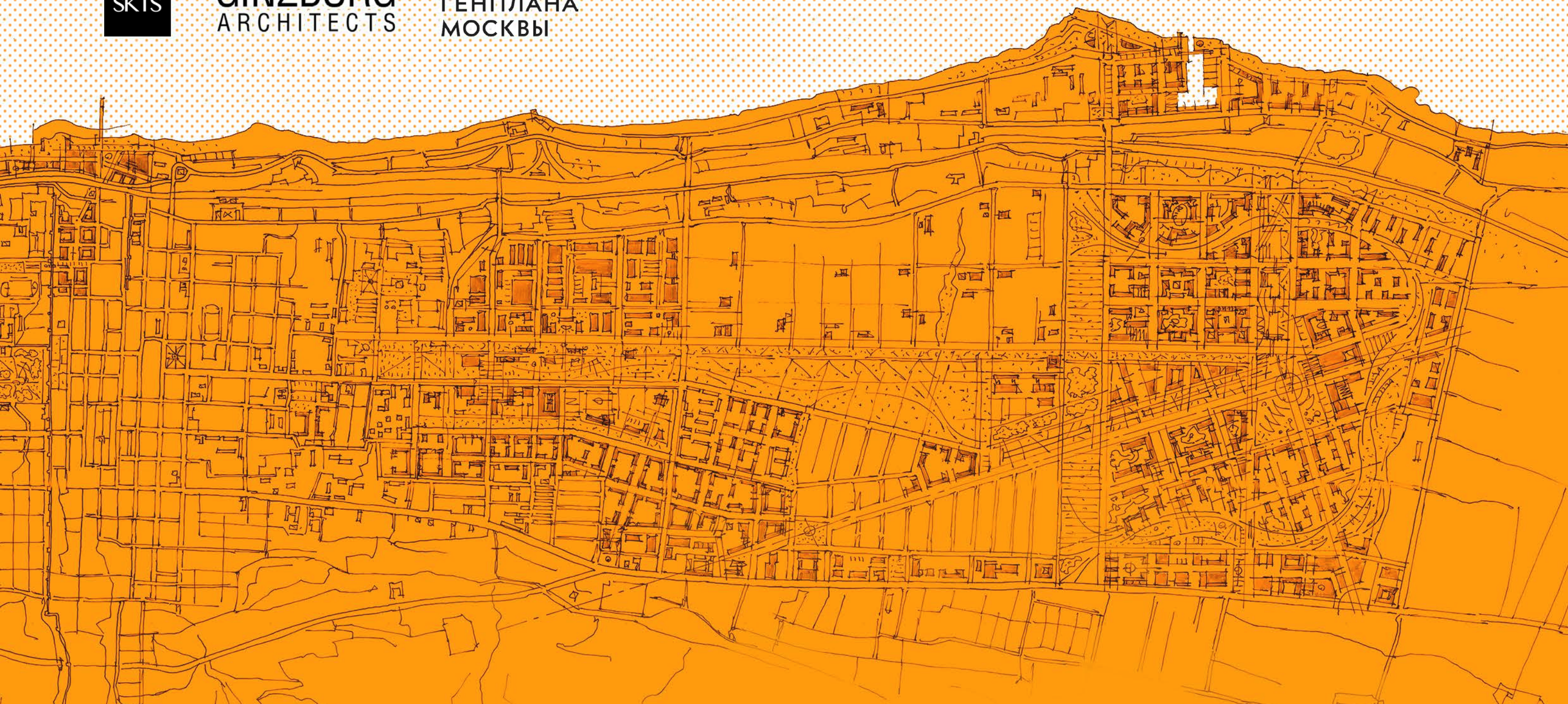
SKTS GINZBURG ARCHITECTS

ИНСТИТУТ ГЕНПЛАНА МОСКВЫ



МАСТЕР ПЛАН ГОРОДА ДЕРБЕНТ

Авторский коллектив

ИНСТИТУТ
ГЕНПЛАНА
МОСКВЫ

Татьяна Гук
Марина Егорова
Александр Колонтай
Анна Баданова
Виталий Лутц
Александр Котенков
Григорий Мустафин
Захар Шуклин

Ирина Корбел
Антон Перфильев
Глеб Пиманов
Даниил Рычков
Татьяна Рудницкая
Иван Беляев

Игорь Бахирев
Татьяна Сигаева
Денис Власов
Сергей Канеп
Елена Боровик
Марина Мигалева
Антон Дергачев
Ольга Панкина

Екатерина Чернашкина
Георгий Новиков
Лев Гришков

Андрей Рябов
Ирина Рябикина
Антон Буров
Валентина Веткина
Николай Вишневский
Ольга Пивоварова
Сергей Колединский
Наталия Сладкова
Михаил Котков
Мариам Рагимова

Елена Лебедева
Александр Минин
Екатерина Львовская
Татьяна Левина
Марина Елагина
Оксана Соломина
Наталья Кирюшина
СветланаСахарова
Татьяна Арефьева

Михаил Таратута
Оксана Кузнецова

Юлия Страшнова
Людмила Страшнова
Вадим Кузнецов
Ирина Макарова
Светлана Баженова
Мария Григорьева

Максим Викулин
Наталья Рыхлицкая

Дмитрий Некрасов
Екатерина Осокина

Дмитрий Верховский
Константин Иванов

Арсений Пенкин
Екатерина Гнездилова
Екатерина Кафедчук
Алексей Ефимов
Ольга Ивлиева
Павел Ерофеев

SKTS

Камиль Цунтаев
Магомедрасул Нуцалов
Камиль Шапиев
Джамалудин Мирзаев
Фатима Магомаева
Магомед Латифов
Эдит Галимова
Амира Магомедова
Джамиля Хасбулатова
Мадина Аммаева

GINZBURG
ARCHITECTS

Алексей Гинзбург
Платон Карповский
Анна Максимова
Дмитрий Романов
Фёдор Федоровский
Георгий Барханов
Илья Константинов
Дмитрий Апатин

Содержание

1. Комплексная оценка потенциала развития городского округа «город Дербент» **4**

2. Концепция развития городского округа «город Дербент».
Модель функционирования городской экономики **88**

3. Сценарий пространственного развития городского округа «город Дербент» на период 2020-2060 гг.
Перспективные проекты. **118**

5. Мероприятия и результаты реализации мастер-плана. Оценка экономической, социальной и бюджетной эффективности предложенного сценария развития. Механизмы реализации мастер-плана **174**

6. Концепция развития набережной **194**

SKTS

GINZBURG
ARCHITECTS

ИНСТИТУТ
ГЕНПЛАНА
МОСКВЫ



КОМПЛЕКСНАЯ ОЦЕНКА ПОТЕНЦИАЛА РАЗВИТИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД ДЕРБЕНТ»

Краткая пояснительная записка

- В рамках комплексной оценки потенциала развития городского округа город Дербент Институтом Генплана Москвы проведен сбор исходных данных из открытых источников, ФГИС ТП, Росстата, у органов местного самоуправления Дербента, также проведены онлайн анкетирование местных жителей и воркшоп на тему развития набережной Дербента, в рамках которого горожане поделились своим видением перспектив развития Дербента.

- На данном этапе были выявлены ключевые проблемы территориального и социально-экономического развития Дербента.

- На основе собранных данных Институт провел анализ по нескольким ключевым направлениям:
  - базовый анализ;
  - анализ пространственной структуры и городских инфраструктур;
  - социально-экономический анализ.

  Базовый анализ включил оценку этапов исторического развития Дербента, географического положения, природно-климатических особенностей, положения Дербента в системе расселения региона, проанализирован туристский, рекреационный потенциал Дербента.

- В рамках пространственного анализа были сформированы опорные схемы существующего использования социальной, транспортной, инженерной инфраструктур, выявлен существующий планировочный каркас города. Выявлены ограничения развития, обеспеченность инфраструктурами и ресурсами.

- На основе оценки демографической ситуации, социально-экономических показателей, таких как структура занятости и рынок труда, образование, бюджет, уровень доходов населения, структура валового городского продукта, а также с учетом стратегических конкурентных преимуществ Дербента были определены отрасли городской экономики с наибольшим потенциалом роста.

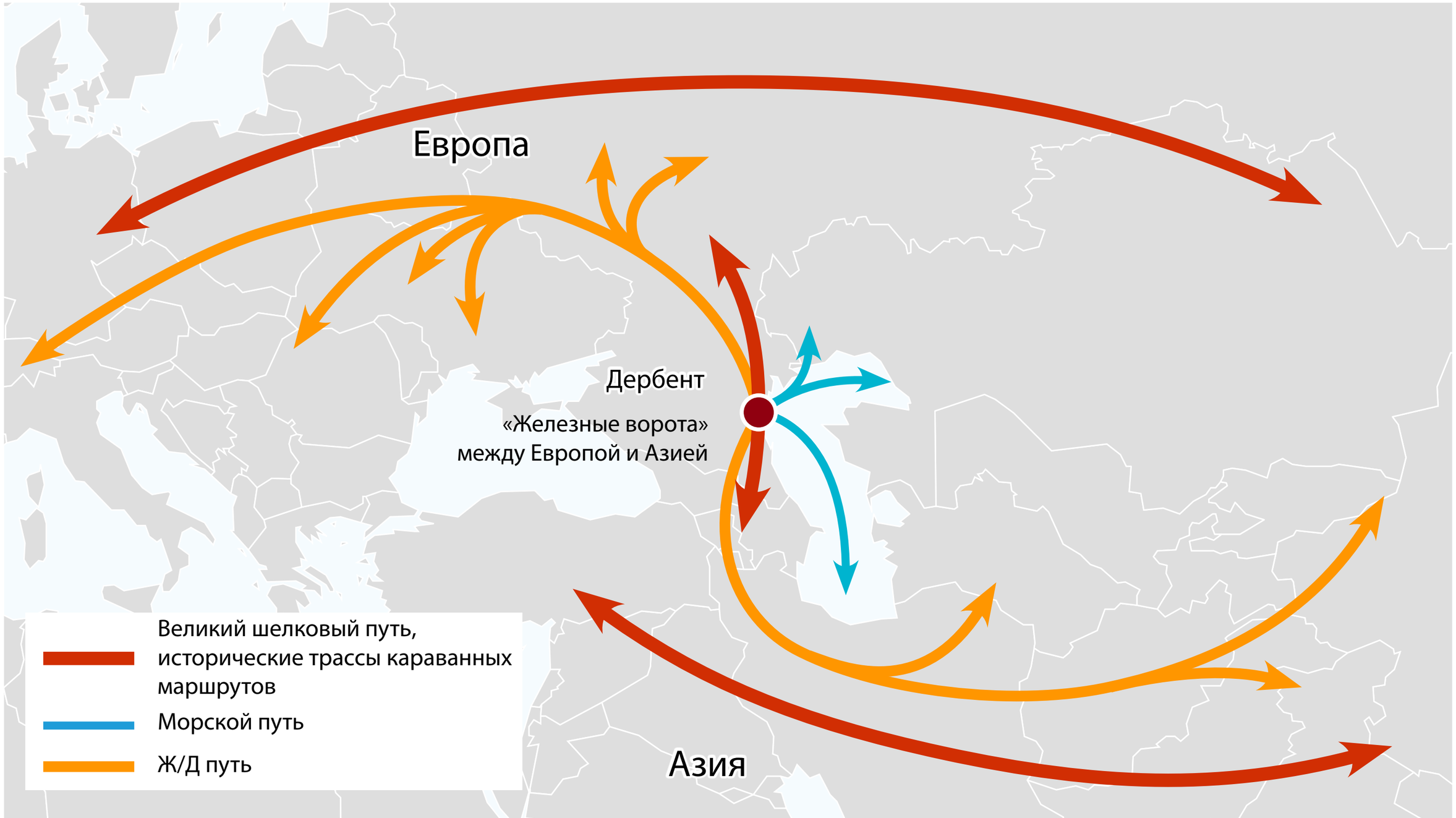
- Анализ документов стратегического и территориального планирования Российской Федерации, Северо-Кавказского федерального округа, Республики Дагестан, города Дербент задали определенную рамку и контекст проектирования, поскольку одной из задач разработки мастер-плана является увязка всех программ развития и предложение наиболее эффективных стратегий города в контексте приоритетных направлений развития Российской Федерации и региона.

SKTS GINZBURG ARCHITECTS ИНСТИТУТ ГЕНПЛАНА МОСКВЫ

ЭКОНОМИКО-ГЕОГРАФИЧЕСКОЕ ПОЛОЖЕНИЕ
ВНЕШНИЕ СВЯЗИ

Внешние связи как предпоссылка развития города

- Дербент исторически был воротами между Европой и Азией, через которые шли торговые караваны. Сам Дербент был оживленным торговым пунктом, крупным морским портом. Сегодня транзитная функция сохранилась, однако роль Дербента в новых условиях еще необходимо определить.



Внешние связи Дербента с потенциальными рынками



Авиасообщение

Международный аэропорт «Уйташ» является единственным аэропортом, обслуживающим Республику Дагестан. Аэропорт расположен в 110 км от г. Дербент



Автомобильное сообщение

Р-217 «Кавказ» (бывшая М-29 «Кавказ») - автомобильная дорога федерального значения, ведущая от станицы Павловская Краснодарского края до села Яраг-Казмаляр (граница с Азербайджанской Республикой).



Ж/Д сообщение

Электрифицированная железнодорожная магистраль “Ростов - Баку”.

Магистраль обслуживается Махачкалинским отделением Северо-Кавказской железной дороги. По магистрали следуют транзитные потоки грузов и пассажиров из республики Азербайджан и России.



Судоходство

Г. Дербент расположен на берегу Каспийского моря, но не имеет портовых сооружений. В 2018 году между Азербаджанским Каспийским морским пароходством и Московским речным пароходством подписан меморандум о сотрудничестве по круизному судоходству в Каспийском регионе (разработано 3 маршрута).

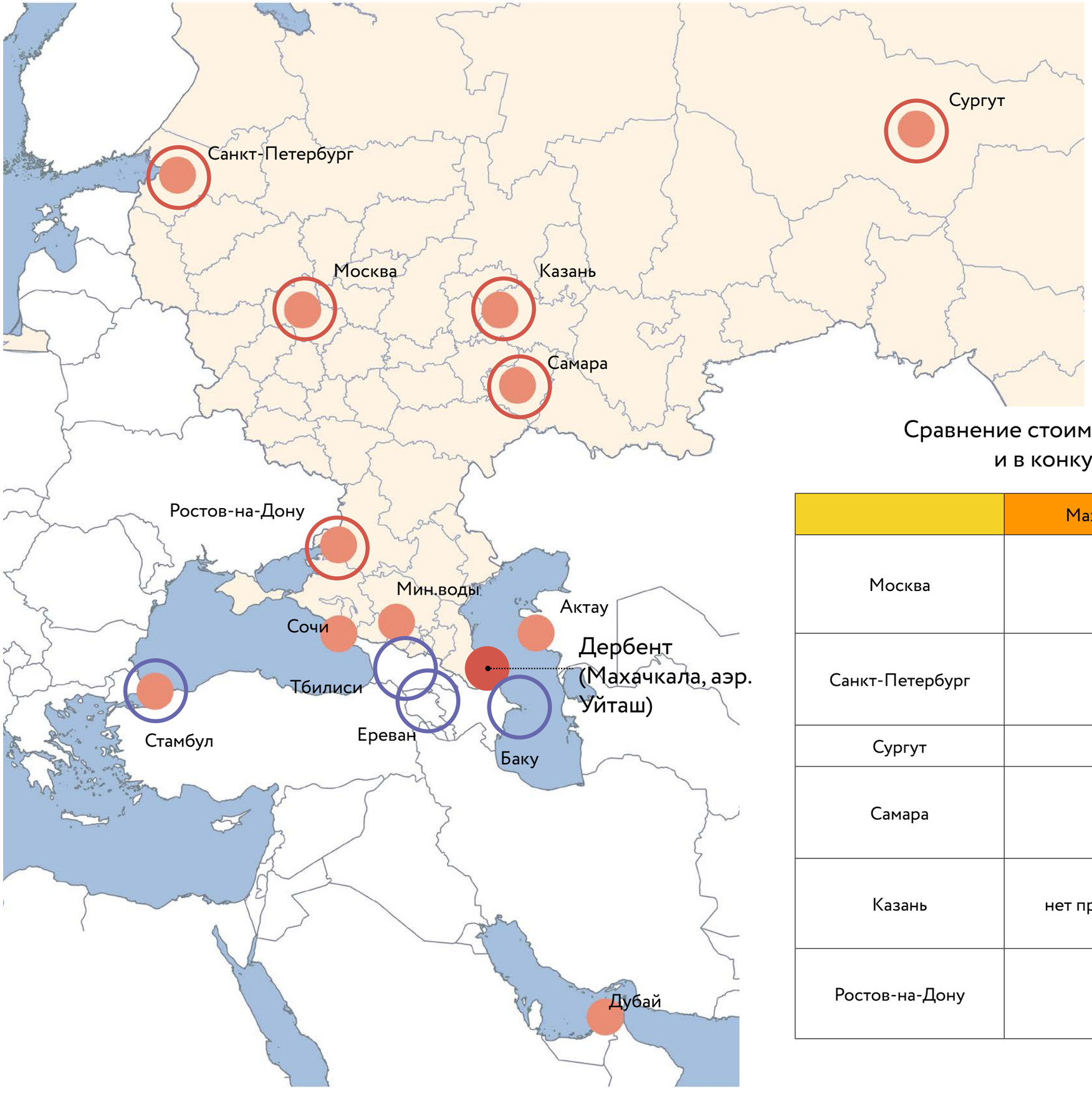
Авиасообщение



Из аэропорта Махачкалы осуществляется авиасообщение с 11 городами (в том числе 3 зарубежными)

От аэропорта до Дербента возможно добраться на ж/д транспорте (2 ч 40 мин), автобусе и автомобиле

Авиасообщение



Стоимость билета в Махачкалу ниже стоимости билета в ближайшие зарубежные города региона Каспия и Черного моря, с которыми в перспективе мог бы конкурировать Дербент (Стамбул, Ереван, Тбилиси, Баку)

Сравнение стоимости билета на самолет в Махачкалу и в конкурирующие города (тыс.руб)

	Махачкала	Альтернативные направления
Москва	2-7	Стамбул-6-9 Баку-6-12 Тбилиси-13-15 Ереван-7-10
Санкт-Петербург	2-7	Стамбул-10-20 Баку-10-16 Тбилиси-15-18 Ереван-10-18
Сургут	3-10	-
Самара	3-7	Стамбул-10-20 Баку- - Тбилиси-18 Ереван-10-18
Казань	нет прямых, 4-8	Стамбул-10-20 Баку-6 Тбилиси-10 Ереван-
Ростов-на-Дону	2-7	Стамбул-20 Баку- Тбилиси-20 Ереван-10

Благодарный
Ставрополь
Невинномысск
Зеленокумск
Черкесск
Георгиевск
Пятигорск
Кисловодск
Моздок
Нальчик
Грозный
Назрань
Владикавказ
Махачкала
Буйнакск
Каспийск
Дербент
На Азербайджан (Баку)

Сухопутное сообщение

Федеральная автомобильная дорога М-29 «Кавказ»

Через Дербент проходит Федеральная автомобильная дорога М-29 «Кавказ» и железная дорога, соединяющая города РФ с Азербайджаном

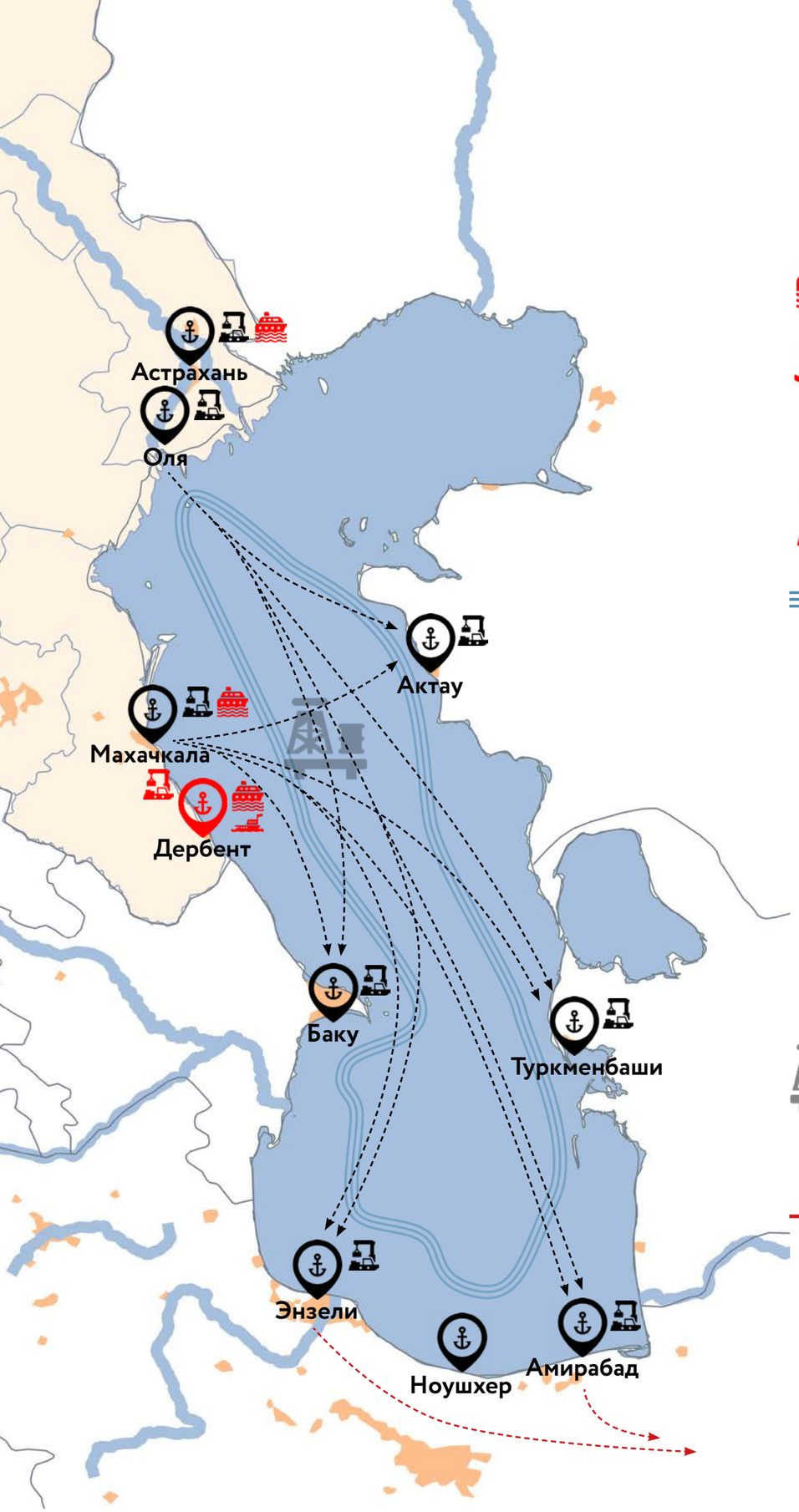
Судоходство



Морское сообщение по Каспийскому морю может осуществлятся до нескольких зарубежных и Российских городов. По Волге возможна транспортировка в города Центрального и Северо-западного федерального округа .

Дербент может стать замыкающим пунктом для туристических круизов, которые проходят по Волге

Анализ ресурсного потенциала.
Морское и международное сообщение*



Строительство пассажирских терминалов в портах Астрахани Махачкалы и Дербента.

Строительство терминала для обслуживания маломерных судов.

В Каспийском регионе полностью отсутствует инфраструктура для обслуживания маломерных судов, в том числе яхт. В целях развития туристской деятельности в Каспийском регионе необходимо создание яхтенного порта, одной из возможных площадок размещения которого мог бы стать г. Дербент.

Строительство нового морского глубоководного порта предположительно в районе г. Каспийска.

Разработка морских и речных туристических маршрутов

Предлагается разработать комплекс стимулирующих мер по развитию морских и речных маршрутов, соединяющих города, расположенные в Каспийском регионе. Маршрут будет иметь как развлекательную, так и культурно-историческую направленность. Количество российских туристов, которые могут воспользоваться этим маршрутом в период до 2025 года, оценивается примерно в 30 тыс. человек в год. Также будет проработан вопрос обеспечения пассажирскими судами.(В Каспийском регионе в настоящее время не представлены современные комфортабельные пассажирские суда. На судостроительном заводе «Лотос» с 2016 года осуществляется строительство круизного пассажирского судна. Суда такого типа в перспективе могут быть задействованы в круизах по Каспийскому морю) Поскольку г. Дербент является одним из древнейших городов Каспийского региона, его посещение может быть интересно не только российским, но и иностранным туристам. Настоящая Стратегия* предлагает наладить партнерство с одним из туристических операторов Ирана в целях соединения разработанного маршрута с одним из иранских портов, а также прорабатывается вопрос по привлечению туристов прикаспийских стран.

К 2025 году реализация указанных мероприятий позволит обеспечить дополнительный ежегодный приток 15 тыс. иранских туристов.

Большое количество разведанных полезных ископаемых в российской части каспийского моря.

По нефти и газоконденсату в 509 млн. тонн, а по природному газу - в 877 млрд. куб. метров) Начало разработки месторождения «Центральное» добыча не менее 2 млн тон «ранней» нефти в первые 2 года.

Развитие Контейнерной торговли с Индией и другими странами через территорию Ирана.

Стоимость доставки одной единицы в двадцатифутовом эквиваленте по маршруту Новороссийск - Босфор - Суэцкий канал - Индия сопоставима со стоимостью ее доставки по маршруту Россия - Иран - Индия, однако занимает примерно на 4 дня меньше, что значительно сокращает транспортные издержки.

***СОГЛАСНО Стратегии развития российских и морских портов в каспийском бассейне. расп РФ от 08.11.2017**

Показатели социально-экономического развития региона

3 063 900
ЧЕЛ

среднесписочная численность населения региона

100,4

индекс потребительских цен

9 286
РУБ

прожиточный минимум по республике Дагестан

18 117
РУБ

среднемесячная заработная плата

Население (оценка на 1 января 2018 г.)	тыс.чел.
Республика Дагестан	
все население	3063,9
мужчины	1477,2
женщины	1586,7
Городской округ город Махачкала	726,7
все население	596,4
мужчины	281,4
женщины	315,0
Городской округ город Дербент	123,7
все население	123,7
мужчины	59,2
женщины	64,5

Население (оценка на 1 января 2018 г.)	тыс.чел.
Городской округ город Хасавюрт	141,3
все население	141,3
мужчины	67,8
женщины	73,5
Городской округ город Каспийск	116,3
все население	116,3
мужчины	55,6
женщины	60,7

Площадь территории	тыс.км^2
Республика Дагестан	50,3
Махачкала	468,22
Дербент	69,6
Хасавюрт	38,5
Каспийск	32,9

Плотность населения (на 1 января 2018 г.)	человек на 1 км^2
Республика Дагестан	60,9
Махачкала	1552,0
Дербент	1777,6
Хасавюрт	3669,1
Каспийск	3536,2

Дербентский район
Характеристика АПК

Численность населения
90,3 тыс. чел.
Плотность 110 чел на м²

Сельхозугодия 32 тыс. га

Хозяйственная специализация. Район является одним из крупнейших производителей сельскохозяйственной продукции в республике.

30 Крупных сельхоз-предприятий

176 крестьянско-фермерских хозяйств

23 тыс. Личных подворий

6,9% произведено с/х продукции в хозяйствах района от общего объема республики

83% овощи и виноград от общего объема валового производства

2018 г.

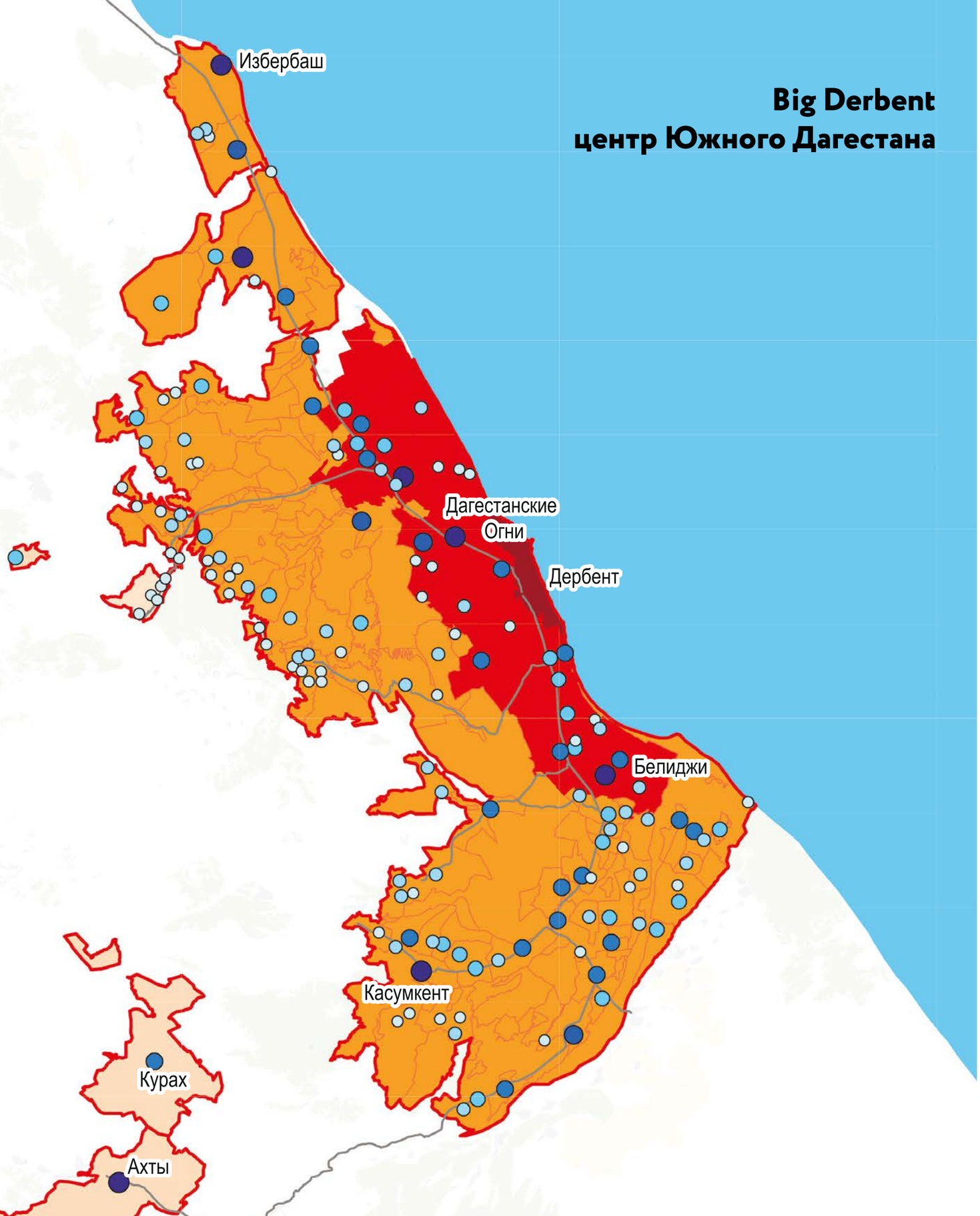
55,7 тыс.тонн винограда,
из них 35,5 тыс.тонны поступило в переработку

2019 г.

планируется увеличить площадь посадки молодых виноградников еще на 147 га.

ПОТЕНЦИАЛ РАЗВИТИЯ:
Дальнейшее развитие виноградарства, производства строительных материалов, дальнейшее развитие сферы курортно-рекреационного туризма.

Основу промышленности района составляют предприятия пищевой и перерабатывающей отрасли, которые занимаются переработкой сельхозпродукции, а именно: винограда, плодов и овощей. Функционирует несколько крупных перерабатывающих предприятий: винзавод им. Алиева, винзавод «Геджух», Дербентвино, ЗАО «Рост-консерв», винзавод им. К.Маркса. Имеются пекарни, мельницы, кирпичный завод.



Модель расселения агломерации

Граница агломерации

Пояса агломерации

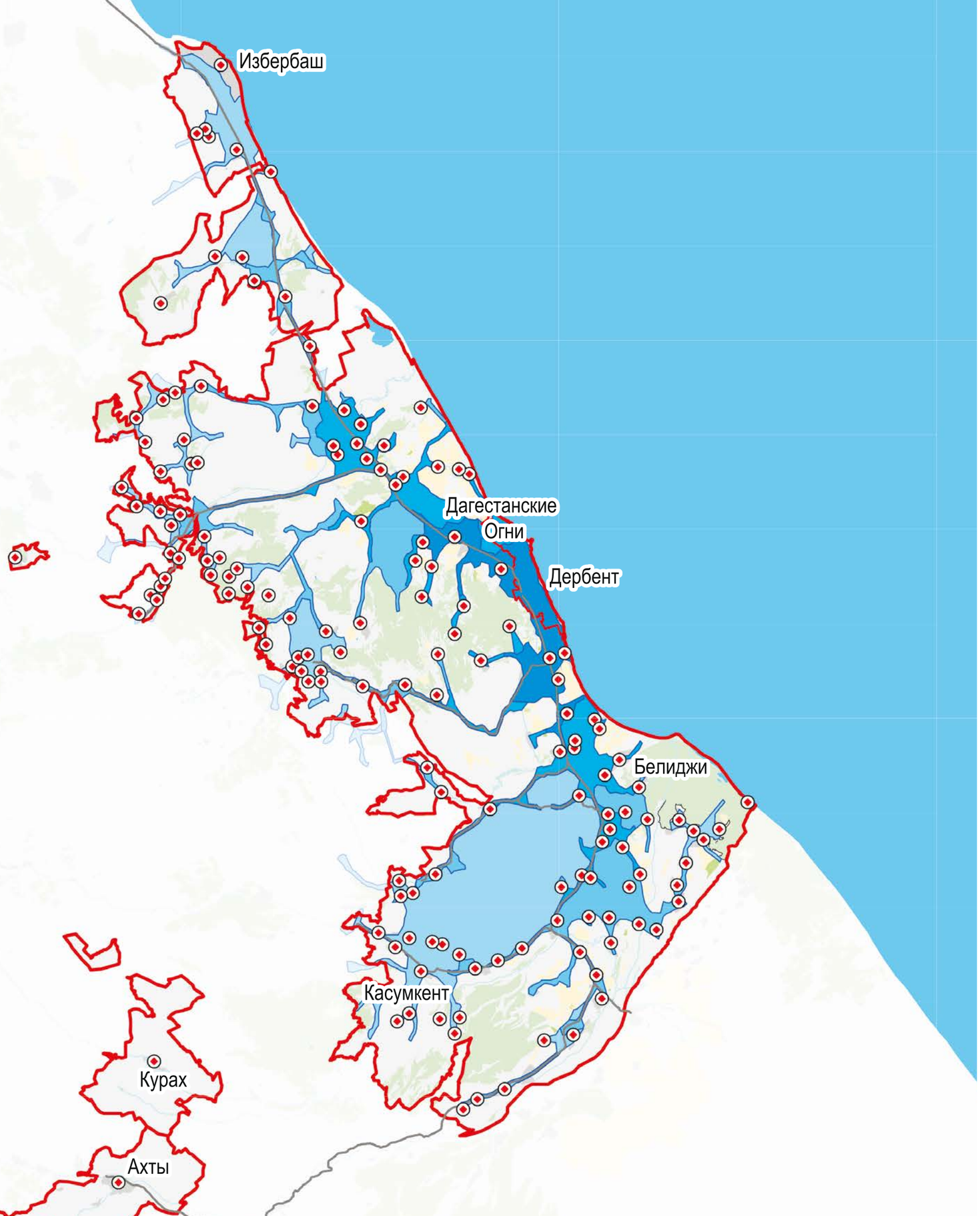
- Пригород Дербента
- Срединный пояс агломерации
- Дальний пояс агломерации

Населенные пункты, тыс. чел.

- менее 1
- 1-2
- 2-3
- 3-5
- 5-10
- более 10

Система расселения Южного Дагестана и Дербентской агломерации сформирована естественными условиями: на склонах кавказских гор разместились небольшие села, в долине реки Самур и на равнинной части вдоль Каспийского моря - более крупные населенные пункты и города.

В агломерацию входит **160** населенных пунктов общей численностью 410 тыс. чел.
Общая численность районов в зоне влияния Дербента – **482 тыс. чел**



Анализ агломерационных связей

Граница агломерации

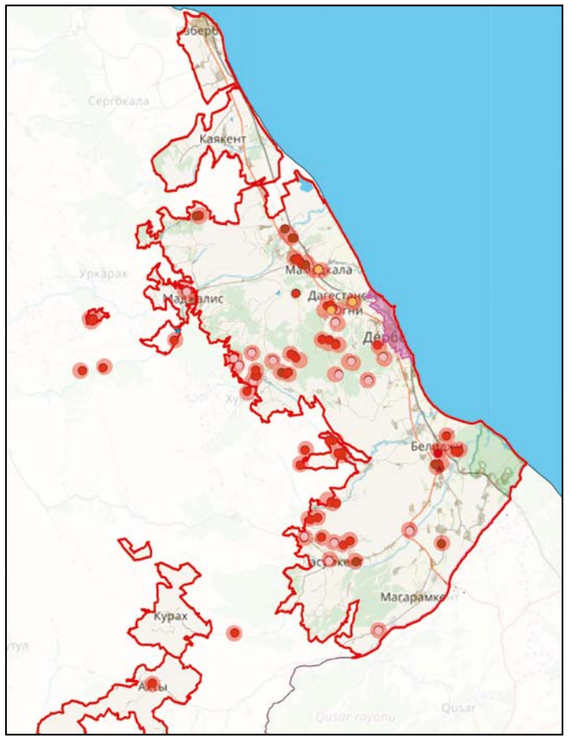
Транспортная доступность, минуты

15
30
45
60

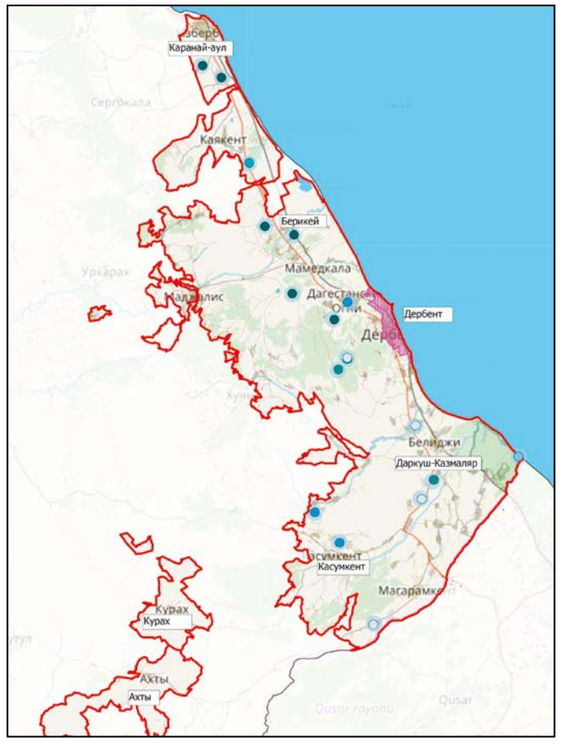
Населенные пункты агломерации

Границы агломерации Дербента условно определены на основе анализа **транспортно-логистических связей** населенных пунктов с Дербентом, в том числе по времени в пути на автомобиле. В зону часовой доступности вошли населенные пункты Дербенсткого, Каякентского, Кайтагского, Табасаранского, Сулейман-Стальского и Магарамкентского районов Республики Дагестан.

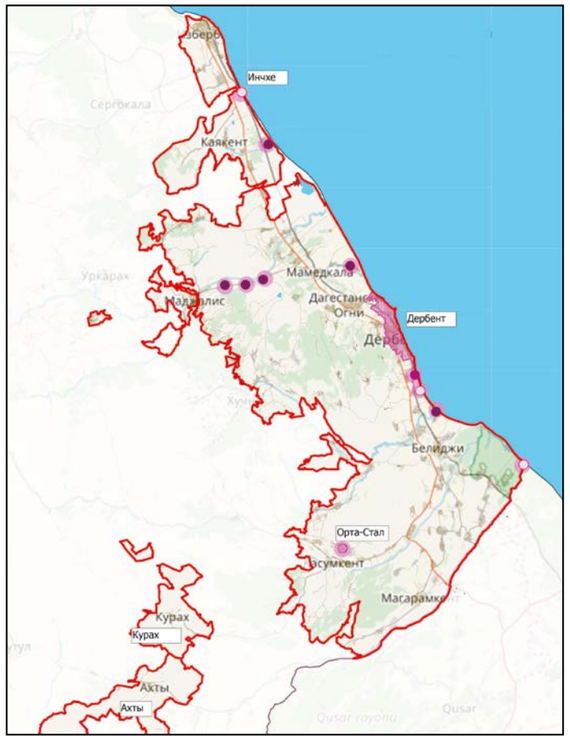
Историко-культурные объекты



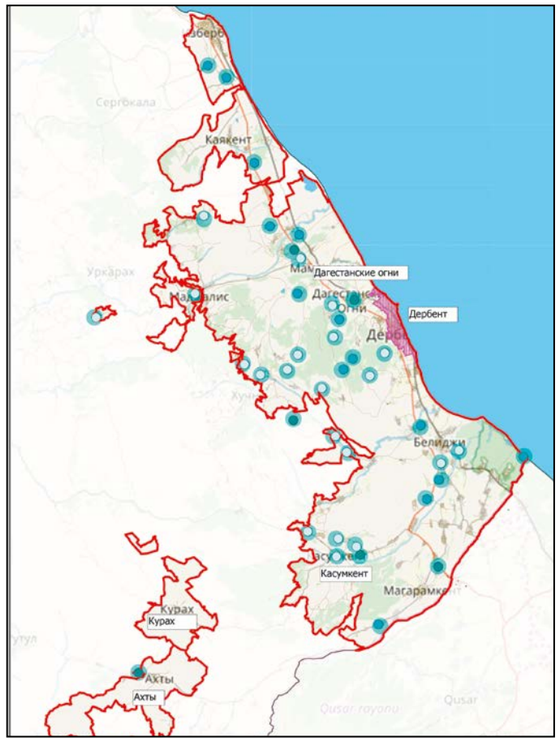
Образовательно-деловые объекты



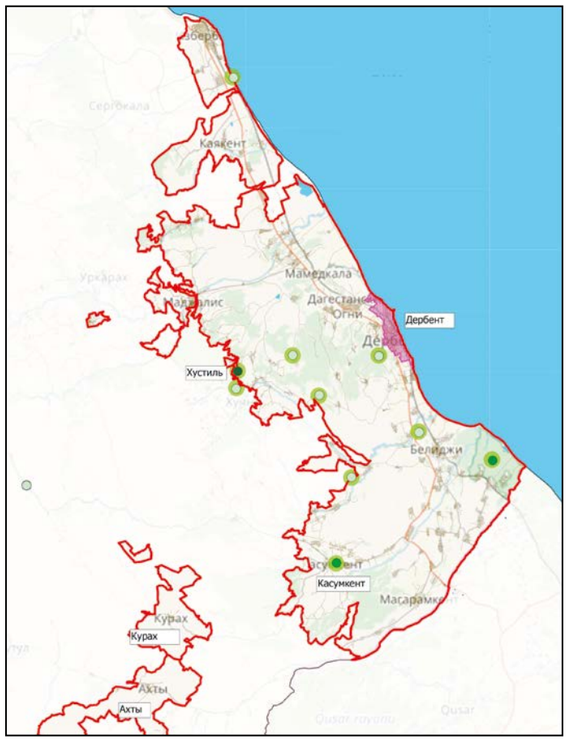
Санаторно-курортные объекты



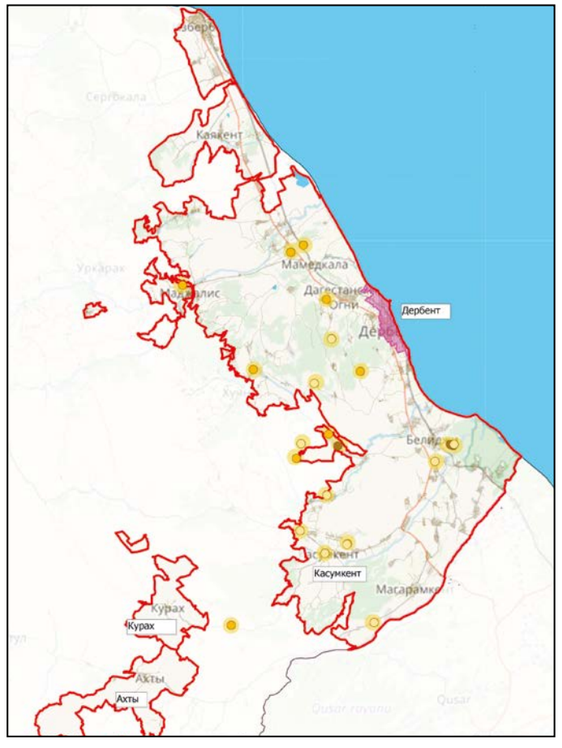
Объекты гастрономического туризма



Объекты экотуризма



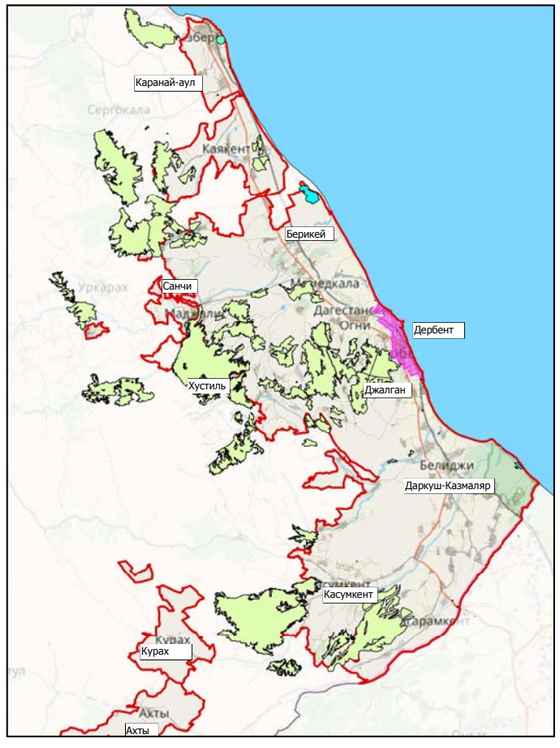
Объекты генеалогической памяти

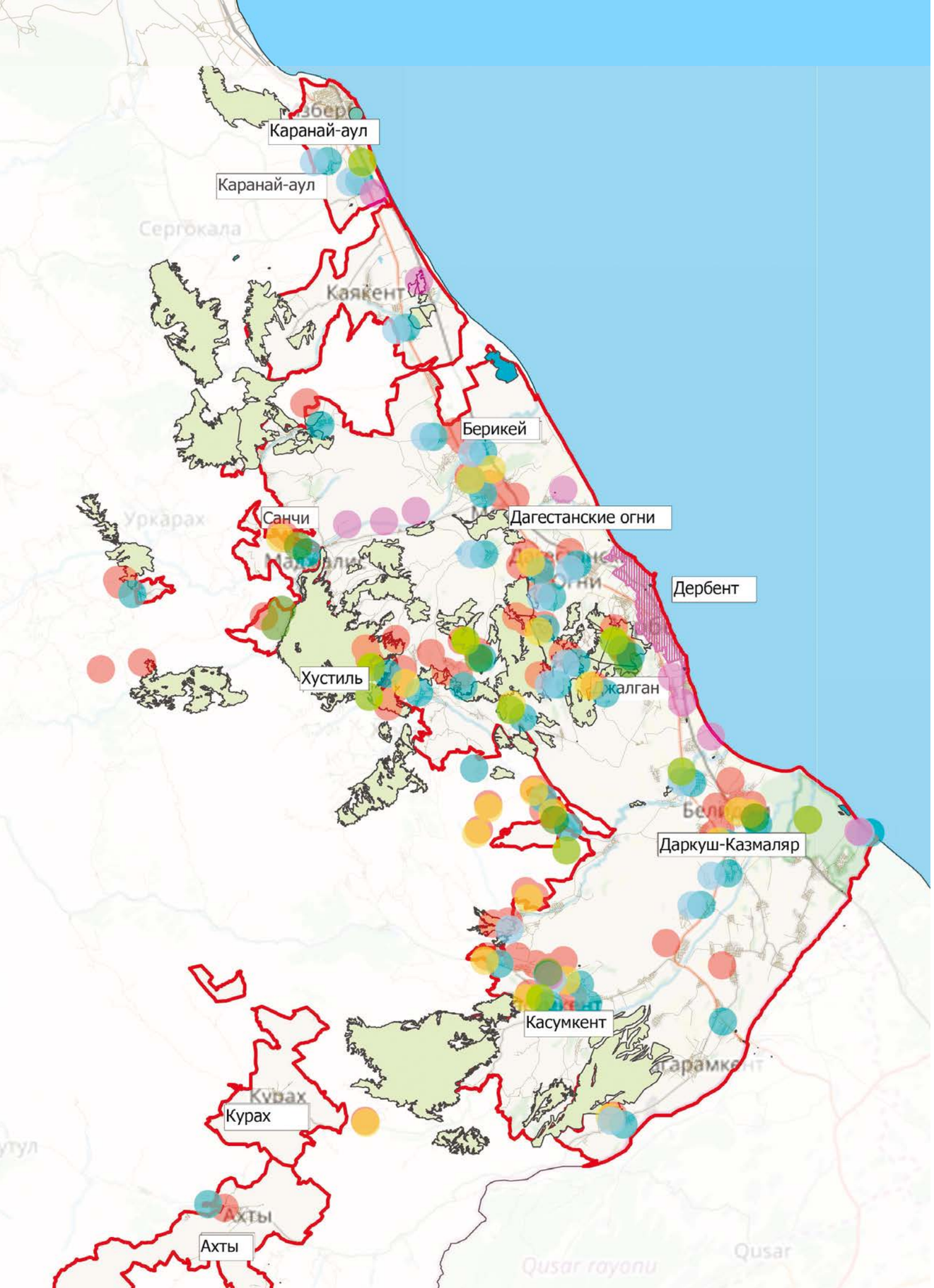


Объекты паломничества



Объекты спорта





Насыщенность дербентской агломерации точками интереса

Типология объектов

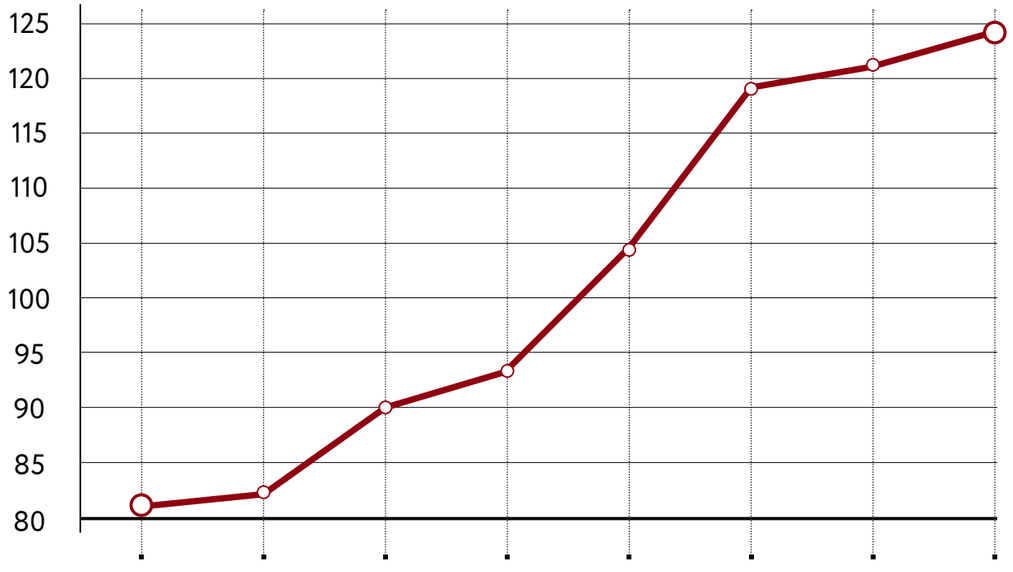
- Историко-культурные объекты
- Образовательно-деловые объекты
- Санаторно-курортные объекты
- Объекты гастрономического туризма
- Объекты экотуризма
- Объекты генеалогической памяти
- Объекты паломничества
- Спортивные объекты

Природное и национальное разнообразие, богатое историческое прошлое Южного Дагестана обусловили высокую насыщенность территории историко-культурными, религиозными, культурными ценностями.

В Дербентской агломерации проживает много этносов, каждый из которых имеет свои самобытные традиции, культуру, ремесла, кухню

Дербент
Демографический анализ

Население, тыс.чел.



	1986	1992	1996	2000	2005	2010	2015	2019
Население, тыс.чел.	81	82	90	93	104,8	119,2	121,2	124,7

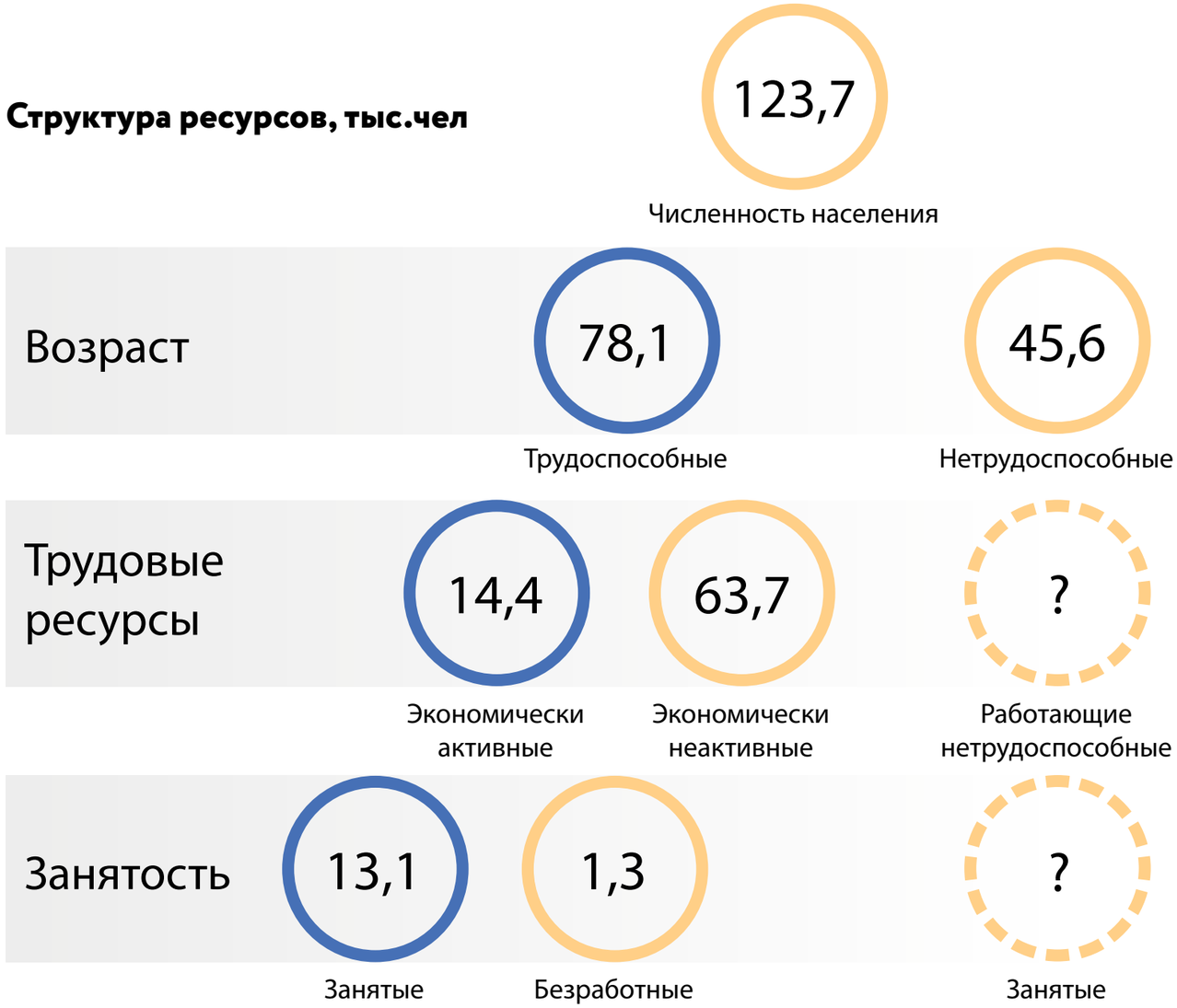
Половозрастная структура населения Дербента, 2018 г.

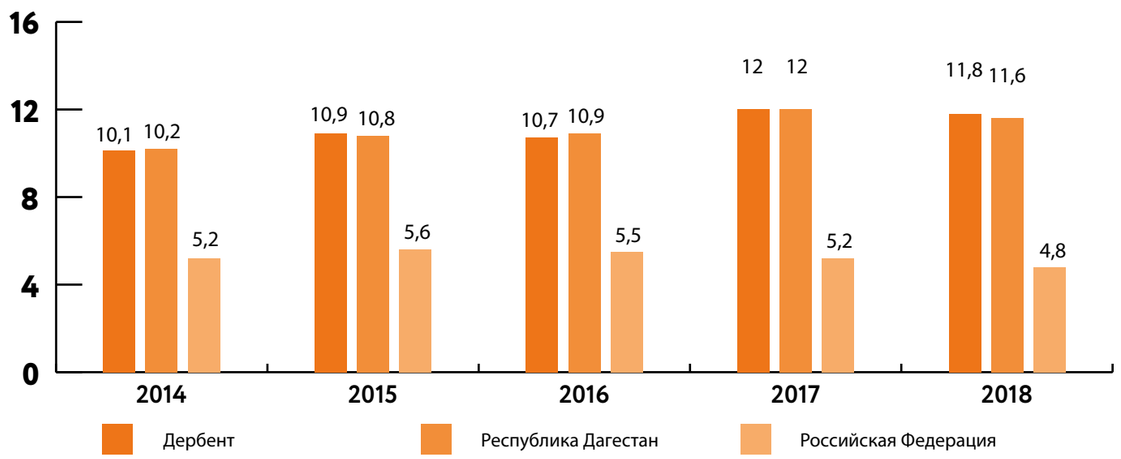


- Дербент – концентрирует 4% жителей Республики Дагестан и является одним из четырех городов республики с населением более 100 тыс. чел. Население города стабильно увеличивается.
- Общий прирост населения в Дербенте обеспечивает устойчивый естественный прирост населения – рождаемость в 2,5 раза превышает смертность
- За прошедшее десятилетие в Дербенте **высокая миграционная убыль**. Только в 2018 г. миграционную убыль сменил миграционный прирост.
- За счет миграционного движения в Дербенте наблюдается замещение городского населения мигрантами из сельской местности, при этом **население трудоспособного возраста переезжает в другие, более привлекательные по уровню жизни, города.**
- В возрастной структуре Дербента высокая доля детей и населения в трудоспособном возрасте. Наиболее многочисленная группа населения сейчас находится в возрасте 25-29 лет –14,4 тысяч человек.

Дербент
Трудовые ресурсы

Структура ресурсов, тыс.чел



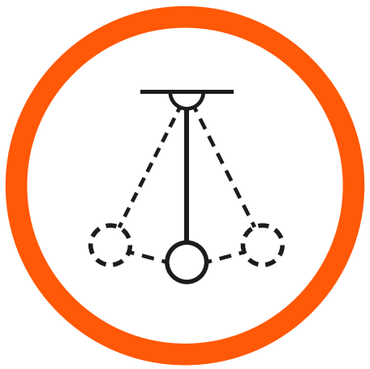


80%

трудоспособных граждан
экономически не активно

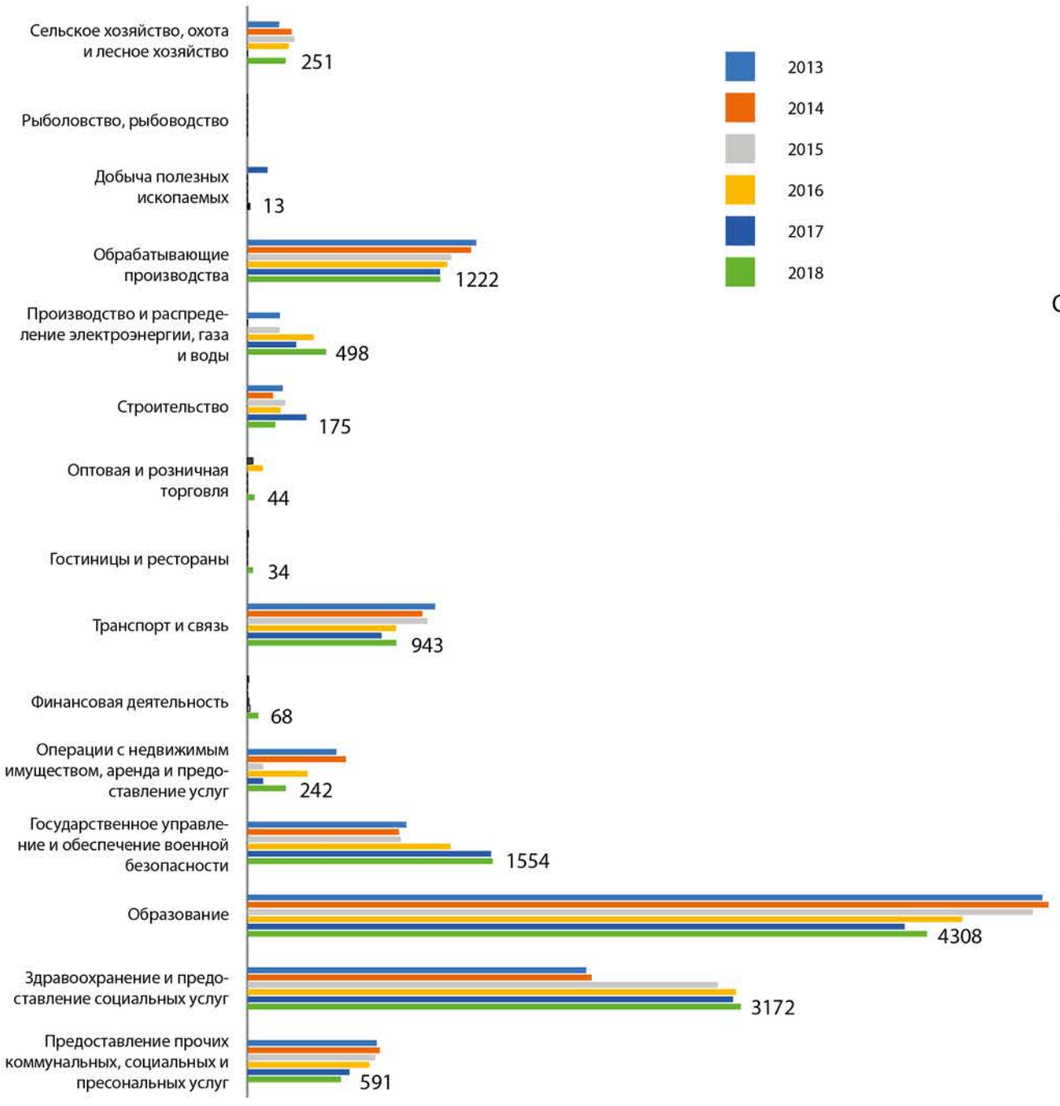


большая доля неформальной (теневой) занятости в торговле и сфере услуг



маятниковая трудовая миграция

Дербент
Занятость



ОТРАСЛЕВАЯ СТРУКТУРА ЗАНЯТОСТИ СТАБИЛЬНА В ДИНАМИКЕ



70

незанятых трудовой деятельностью граждан претендуют на одну заявленную вакансию

70%

работники бюджетной сферы

БОЛЕЕ **4100**

хозяйствующих предприятий

БОЛЕЕ **3100**

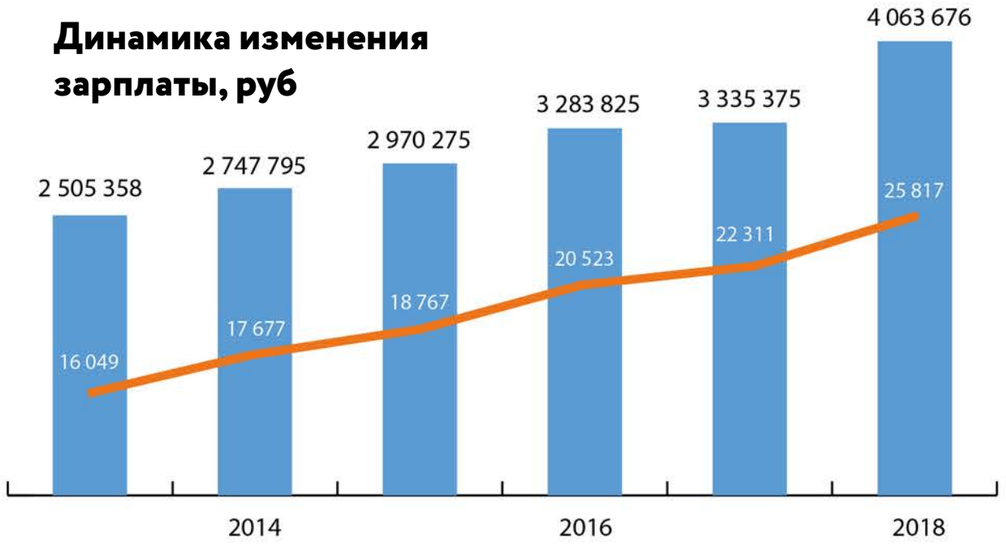
индивидуальных предпринимателей и юридических лиц

1500

выявленных неформально занятых работников

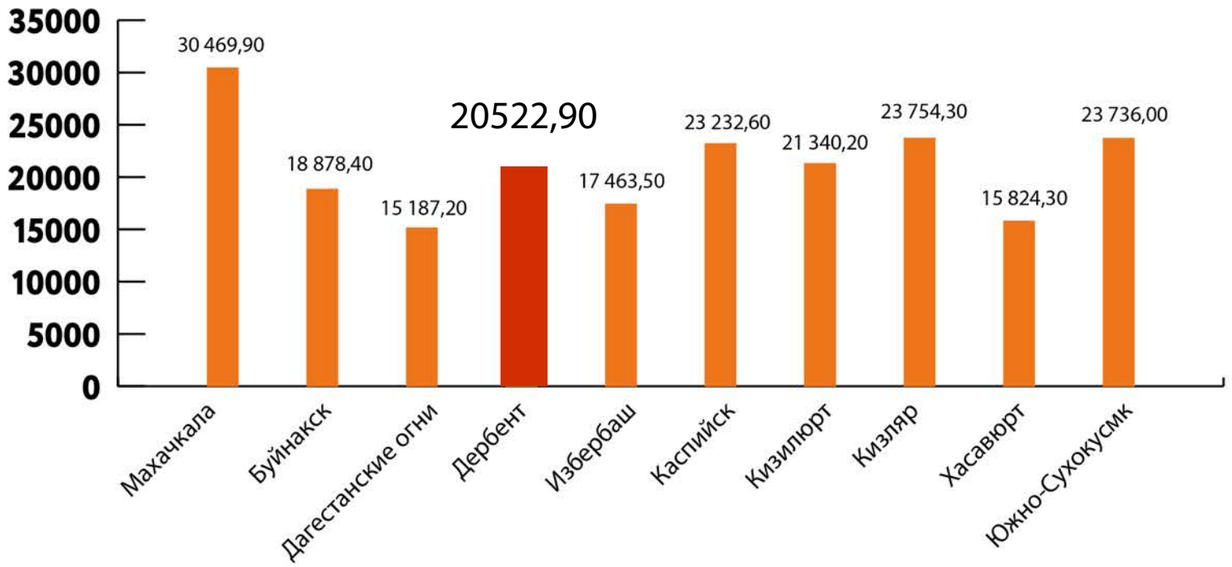
Дербент
Заработная плата

Динамика изменения зарплаты, руб





Рейтинг зарплат в регионе, руб



Подготовка кадров в сфере туризма ГО Дербент



Дербент
центр предоставления образовательных услуг

Дербент

- Население трудоспособного возраста — 79 тыс.чел (64%);
- Численность трудовых ресурсов — 84 тыс.чел (68%) ;
- Количество безработных — 1,4 тыс.чел (8,9% по методологии);
- Количество занятых в туристическом секторе – 1392 чел.(2,8 %);
- В учереждениях здравоохранения работает – 343 чел. врачей и среднего медицинского персонала

Из общего количества ВУЗов (11 учреждений) 7 осуществляет подготовку в кадров для сферы туризма.

- Дербенский филиал АГЭУ;
- Филиал ДГУ ;
- Филиал ДГТУ ;
- Филиал МГГУ им. М.А.Шолохова ;
- Институт Юждаг
- Институт мировой экономики ;
- Дербентский гумманитарный институт

Всего занято в туристическом секторе **1,4 тыс. человек** (или 1,7% численности трудовых ресурсов), что не достаточно для развития в перспективе. В отраслях, сопутствующих туризму, официально занято около 3% трудовых ресурсов, в том числе в сфере здравоохранения менее 1%.

Развитие туризма и сопутствующих отраслей обусловит создание новых мест приложения труда, что позволит повысить экономическую активность населения , обеспечит занятостью трудоспособных, снизит миграционный отток молодежи.

Образовательный комплекс в сфере туризма ГО Дребент

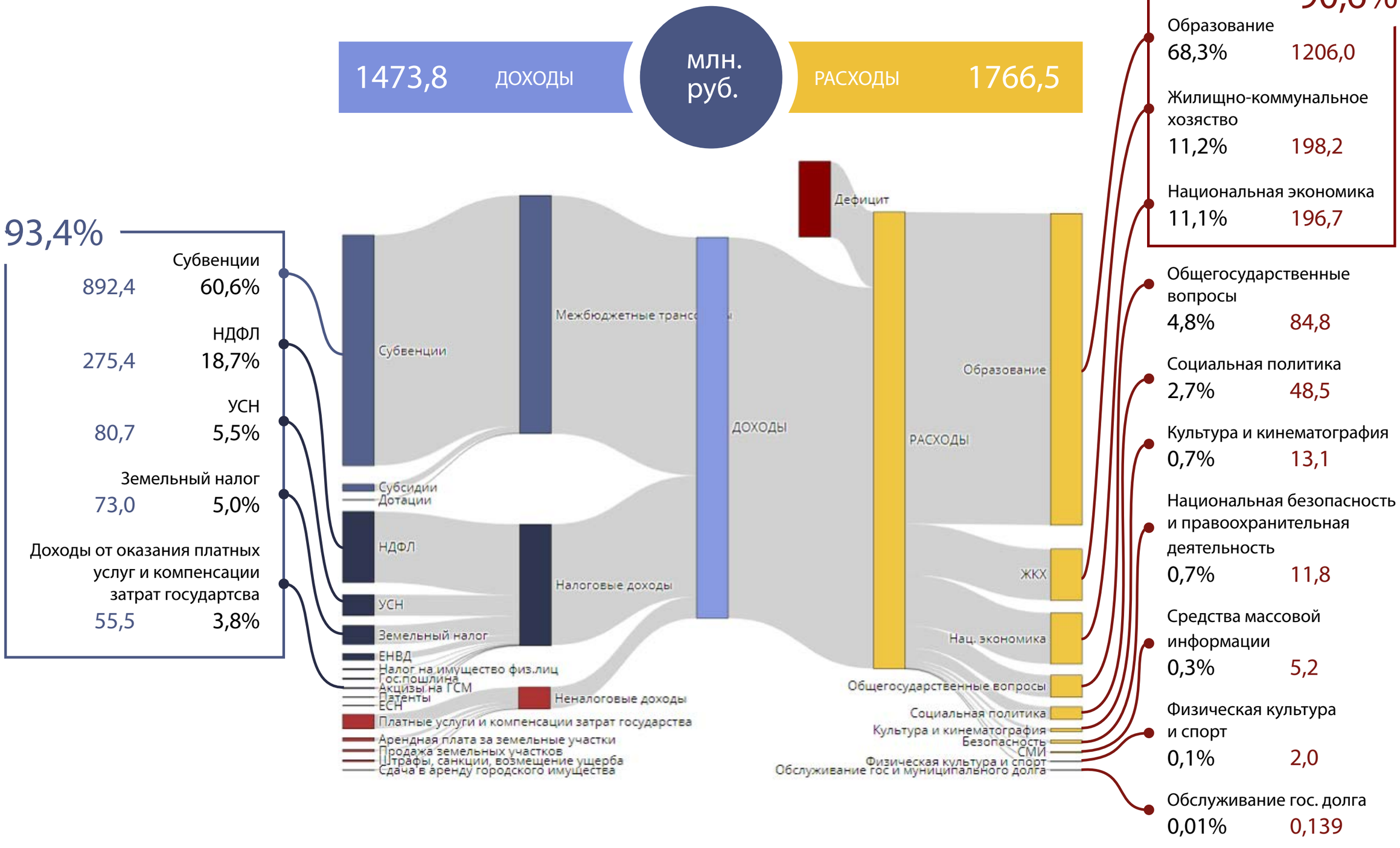
Общее количество студентов ВУЗов
7,7 тыс. человек.

№	Название	Количество студентов	Специальности
1	Дербентский филиал АГЭУ	69	Мировая экономика, экономика общего профиля
2	Филиал ДГУ	1116	Экономика, история
3	Филиал ФГБОУ ВО «ДГТУ»	750	Экономика, Сервис, технология транспорт-ных процессов
4	Негосударственное обра-зовательное учреждение высшего профессионально-го образования «Институт Юждаг»	2300	Теория и методика преподавания иностранных языков и культур
5	Дербентский гумманитар-ный институт	439	Экономика, Лингвистика, Филология
6	Дербентский филиал МЭСИ	445	Экономика
7	Дербентский институт исс-куств и культуры	973	Культуроведение, эко-номика и управление
8	Институт мировой экономики	673	Экономика и управление, сервис и туризм
9	Социально-педагогический институт	681	Экономика и управление
10	Филиал МГТУ им. М.А. Шо-лохова	224	Экономика и управление, сервис и туризм
11	Филиал МИПП в Дербенте	-	Экономика и управление

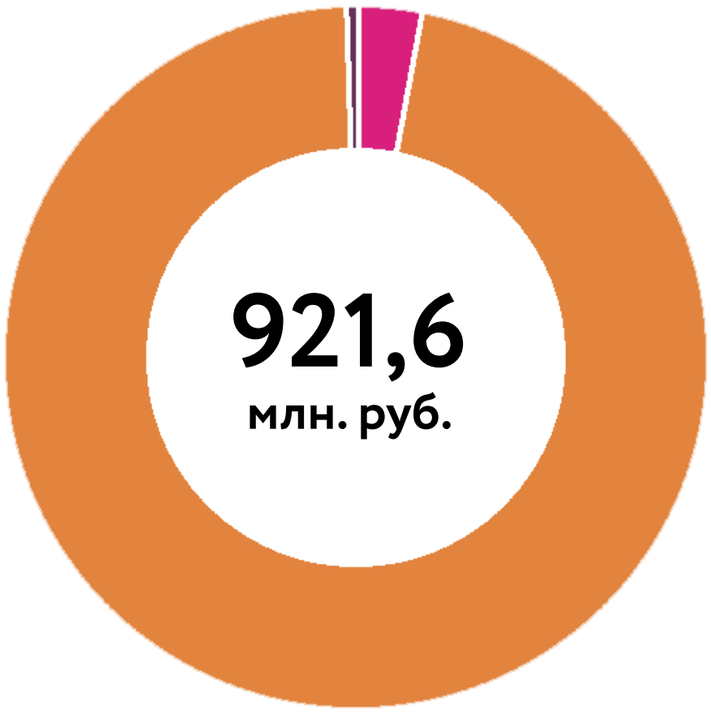
Отсутствуют учебные учреждения по подготовке кадров для туризма и сопутствующих отраслей, что препятствует росту туристического потока и развитию отрасли в целом.

Создание современного, инновационного образовательного комплекса целенаправленно готовящего кадры для сферы туризма , будет способствовать росту привлекательности города для туристов.

Бюджет Города Дербент на 2019 Год

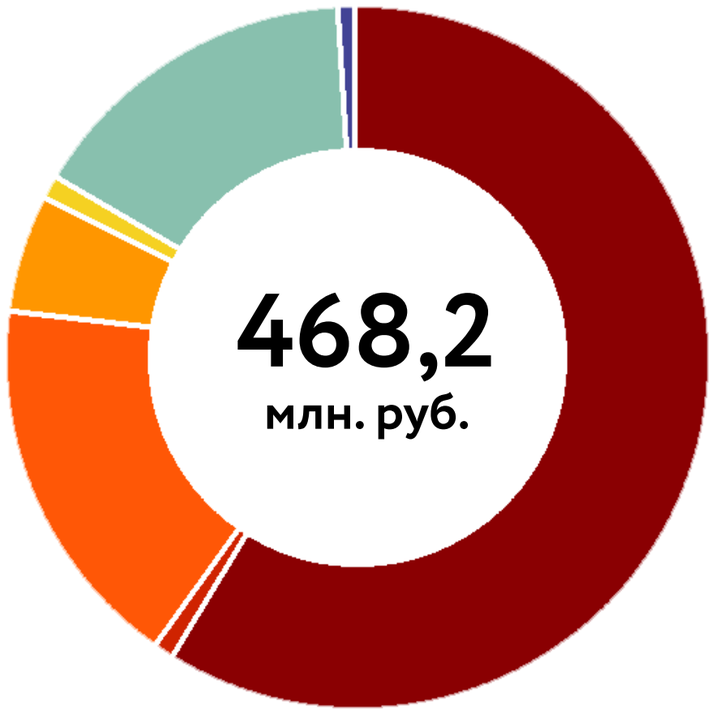


Безвозмездные поступления (межбюджетные трансферты)



- Субсидии - 27,3 -3%
- Субвенции - 892,4 - 97%
- Дотации - 1,9 - 0%

Налоговые доходы



- **НДФЛ - 275 372 000,00 - 59%**
- Акцизы на ГСМ - 3 698 600,00 - 1%
- УСН - 80 700 000,00 - 17%
- ЕНВД - 25 260 000,00 - 5%
- Налог на имущество физ.лиц - 5 116 000,00 - 1%
- Земельный налог - 72 955 000,00 - 16%
- Гос.пошлина - 4 876 000,00 - 1%

Неналоговые доходы



- Доходы от продажи земельных участков - 10%
- **Доходы от оказания платных услуг и компенсации затрат государства - 66%**
- Штрафы санкции, возмещение ущерба - 8%
- Доходы получаемые в виде арендной платы за земельные участки. -15%
- Доходы от сдач в аренду имущества находящегося в оперативном управлении городских округов - 1%

Проблематика социально-экономического развития. Наличие системных проблем и препятствий для дальнейшего развития

ПРОБЛЕМЫ СОЦИАЛЬНОЙ СФЕРЫ

- Низкий уровень доступности социальных услуг (менее 50%);
- Недостаточно комфортные условия для воспитания детей (обеспеченность ниже 60%);
- Низкий уровень событийной активности;
- Дефицит и отсутствия многообразия мест приложения труда;
- Высокий уровень неформальной (теневой) занятости (до 80%);
- Повышенный уровень безработицы (10,8%);
- Миграционный отток экономически активного населения.

ПРОБЛЕМЫ ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СФЕРЫ

- Стагнация традиционных отраслей реального сектора;
- Недостаточная экономическая и инвестиционная активность и привлекательность;
- Низкая доступность финансирования и несоответствие ассортимента финансовых услуг потребностям бизнеса;
- Низкий спрос на инновации в регионе и низкая восприимчивость реального сектора экономики к инновациям;
- Низкая наполняемость бюджета за счет налоговых поступлений, дотационная зависимость бюджета.



замкнутый круг проблем

ПРОБЛЕМЫ РАЗВИТИЯ СРЕДЫ

- Недостаточно развитая городская среда и транспортная и инженерная инфраструктура;
- Отсутствие объектов образования, культуры, спорта и рекреации отвечающих современным стандартам;
- Низкий уровень использования существующих ресурсов и потенциала среды.
- Регресс производственных территорий;
- Бессистемное экстенсивное освоение и перепрофилирование территорий под текущие хозяйственно-бытовые нужды населения;
- Неразвитость и непрозрачность процессов градостроительной политики, учета и оборота территориальных ресурсов.

SKTS GINZBURG ARCHITECTS ИНСТИТУТ ГЕНПЛАНА МОСКВЫ

ИСТОРИКО-КУЛЬТУРНЫЙ АНАЛИЗ

Оценка исторической эволюции

Крепость (8-7 в. до н.э. – 5 в н.э.)



современная граница города

Сохранившаяся планировка

Новое освоение

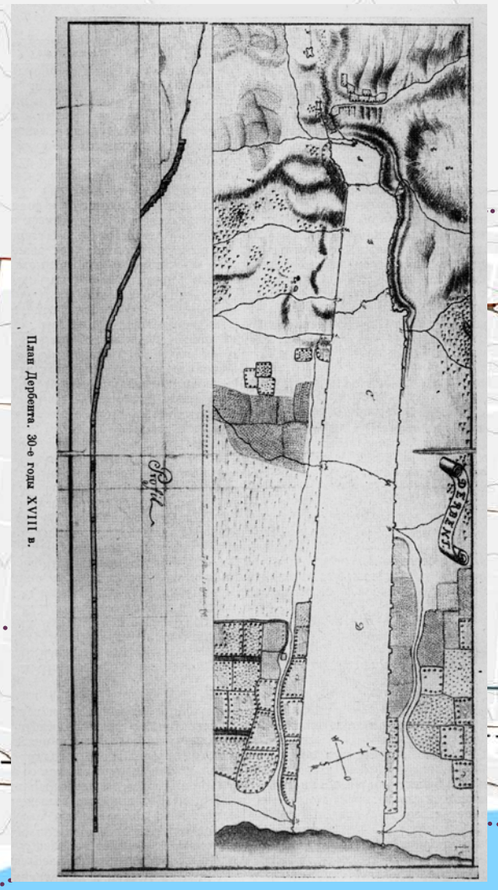
История: Дербент – укрепленное поселение на холме, расположен в стратегическом месте пересечения военных и торговых путей – Дербентском (Каспийском) проходе. Территория Кавказа в сфере интересов крупных держав Передней Азии и Средиземноморья (Римской Империи, Парфии, Ирана).

Экономика: Великий шелковый путь, Прикаспийский путь – связь Ближнего Востока и Северного Причерноморья. Защита Востока от набегов кочевников в Севера.

Планировка: 8-7 в. до н.э. – на вершине дербентского холма сформировался укрепленный пункт – первая крепость у главных «ворот» Кавказа. Возле нее – крупное поселение. Застройка восточной части крепости жилыми комплексами. Строительство фортификационных сооружений. Формирование двухчастной структуры города: цитадель и шахристан.

Оценка исторической эволюции

Иранское завоевание (5 – 8 вв. н.э.)



План Дербента. 30-е годы XVIII в.

-500м 0м 500м 1000м 1500м 2000м

З Ю С В

современная граница города

Сохранившаяся планировка

Новое освоение

История: Дербент – часть Кавказской Албании. Сасанидский Иран одерживает верх над Римом в противостоянии за Северный Кавказ. Завоевание Дербента. Дербент сдерживал набеги кочевников с севера (гунны) в Малую Азию.

Экономика: Развитие международной торговли в Западном Прикаспии и Поволжье. Дербент – посредник в торговле между мусульманским Востоком и «северными странами». К 6-8 вв. превратился в известный феодальный город, торгово-ремесленный и религиозный центр. Дербент крупный укрепленный торговый порт.

Планировка: 5-6 в. - строительство крепостных стен от крепости до моря, полностью перекрывших Каспийский проход, определило структуру города, конструктивные особенности фортификации, размеры межстенного пространства. Формируется шахристан – поселение внутри крепостных стен, но вне цитадели. Строительство Горной стены.

Оценка исторической эволюции

Арабское завоевание (8 – 13 вв. н.э.)



Крепость “Нарын-Кала”

Дубари

-500м 0м 500м 1000м 1500м 2000м

З
Ю
С
В

современная граница города

Сохранившаяся планировка

Новое освоение

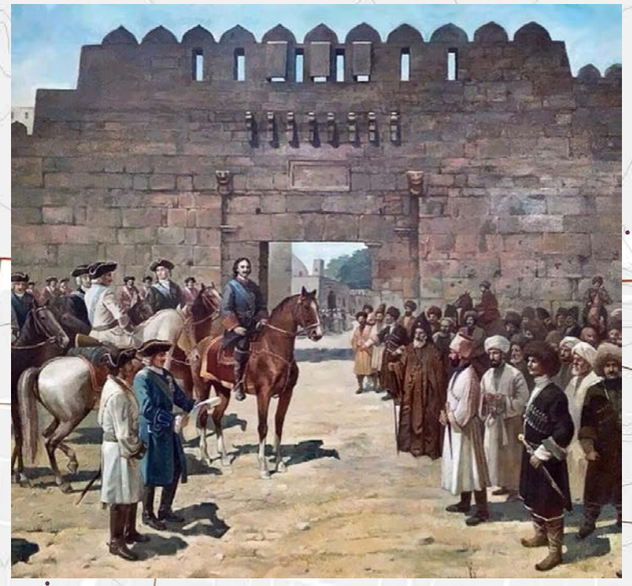
История: **Арабское завоевание в 8 в. Дербент – опорный пункт Арабского халифата на Кавказе, включен в торгово-экономическую сферу, огромное влияние на развитие города.**

Экономика: Развитие международной торговли в Западном Прикаспии и Поволжье. Дербент – посредник в торговле между мусульманским Востоком и «северными странами». К 6-8 вв. превратился в известный феодальный город, торгово-ремесленный и религиозный центр. Развитие многочисленных ремесел. Дербент крупный укрепленный торговый порт.

Планировка: Формирование основной части планировочной структуры Шахристана. Город поделен на магалы (кварталы) по племенному признаку, в каждом магале построены мечети, в т.ч. Джума-мечеть. В верхней части города складывается общественно-торговый центр. Здесь были общественные постройки, дома знати, торговые ряды, караван-сараи. Формирование планировочной структуры рабада (10-13 вв.) – торгового предместья в восточной (приморской) части города. Рабад был отделен от шахристана поперечной стеной (в районе Джума-мечети). Здесь концентрировалось все ремесленное производство Дербента, обитали торговцы и ремесленники. Деление не только территориальное, но и социально-экономическое. Вся территория от шахристана до моря была плотно застроена к 13 в.За южной стеной сформировалась небольшая обживаемая территория 60-70. В условиях ограниченного пространства и невозможности выйти за пределы стен, росла плотность застройки внутри Дербентских стен.

Оценка исторической эволюции

Присоединение к России (18 в – 20в.)



ж/д вокзал

-500м 0м 500м 1000м 1500м 2000м

З Ю С В

современная граница города

Сохранившаяся планировка

Новое освоение

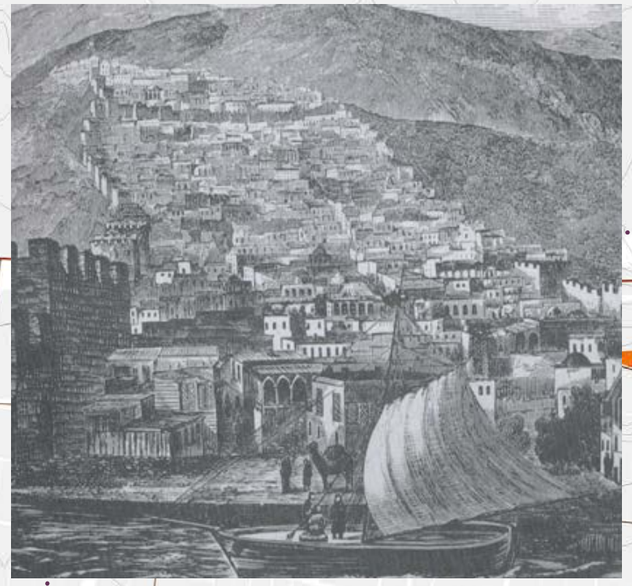
История: Дербент поддерживает независимость на границе кочевого тюркского мира с севера и оседлого мусульманского с юга. 1239 – вторжение монголов, захват Дербента, нет сильных разрушений. Борьба Золотой Орды с Ираном - начало упадка Дербента как военно-политического и торгового центра. Последующие столетия плоть до 18 в. Дербент находится в зоне влияния Ирана и Турции.
1722 г. – Персидский поход Петра I, взятие Дербента. На протяжении 18 в. Дербент является предметом претензий Российской Империи и Ирана. В результате ряда русско-персидских войн в 1813 г. Дербент входит в состав Российской Империи.

Экономика: Петр I – планы по реконструкции гавани, развитию виноделия, виноградарства, шелководства. Основа экономики – ремесленники и торговцы. Разведение марены (растения, из которого получали краситель) стимулировало экономический рост. В 19 в. появление дешевых красителей привели к упадку городской экономики. В 1898 в Дербент пришла железная дорога, связавшая Баку с Россией. Дербент – важный железнодорожный узел, экономический рост.

Планировка: К 17 в. приморские территории Дербента приходят в запустение. Распространилось садоводство. К югу от стен города более 1500 фруктовых садов. 1723 г. Петром I у моря построена земляная крепость для хранения привозимого морем провианта. После присоединения Дербента к России проектом генерала Ермолова предлагалось перестроить город по регулярному плану в том числе и исторические кварталы. В результате по прямоугольной сетке с 1820х активно застраивается только нижняя восточная часть Дербента.

Оценка исторической эволюции

Дербент в составе России (20 в)



современная граница города

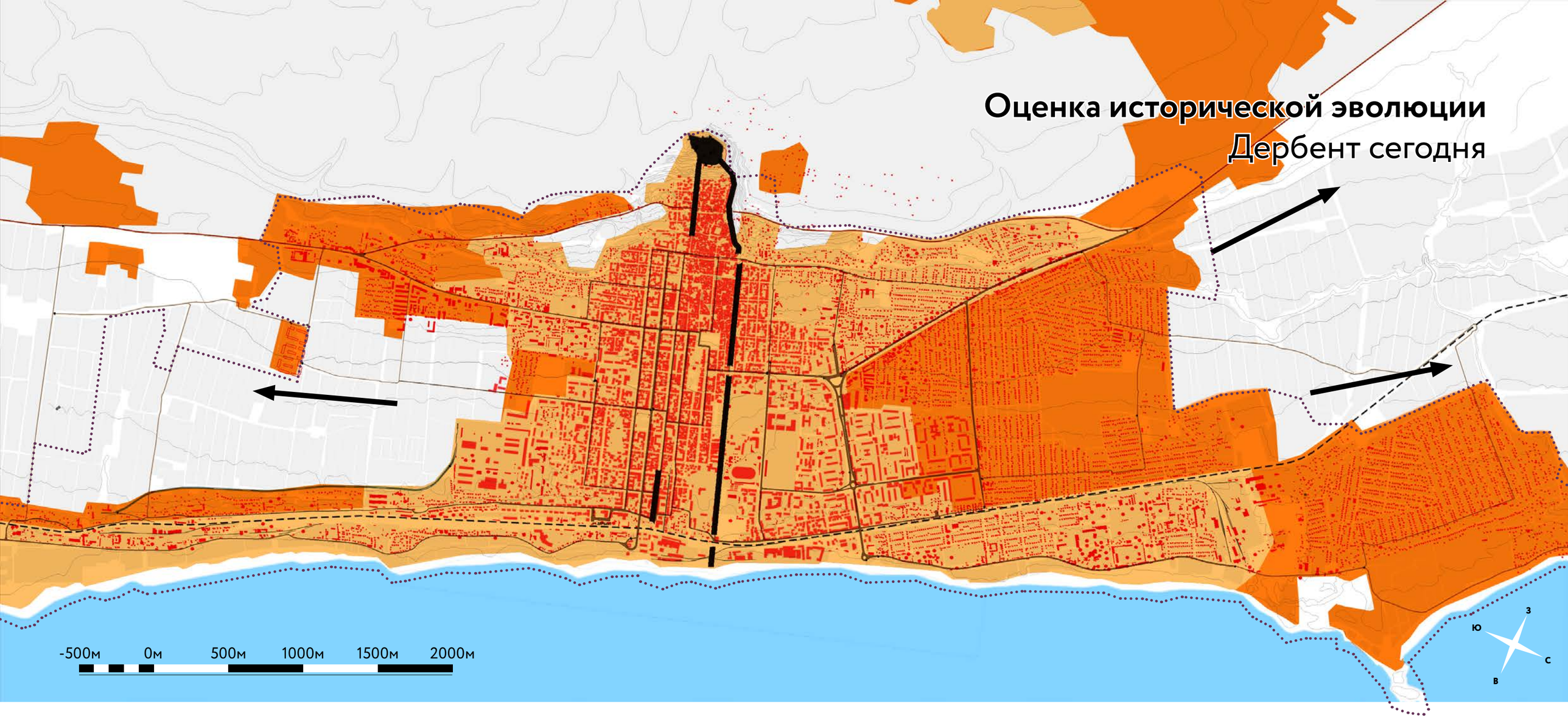
Сохранившаяся планировка

Новое освоение

Исторически сложившаяся планировочная структура Дербента сохранилась и сегодня.

В советские годы в Дербенте развилось промышленное производство, были построены новые районы многоквартирных домов. Освоение шло преимущественно вдоль основных планировочных осей – Гагарина и Сальмана, железной дороги. При этом город оставался достаточно компактным до 80-х г. 20 в. Строительство Горной стены.

Оценка исторической эволюции
Дербент сегодня

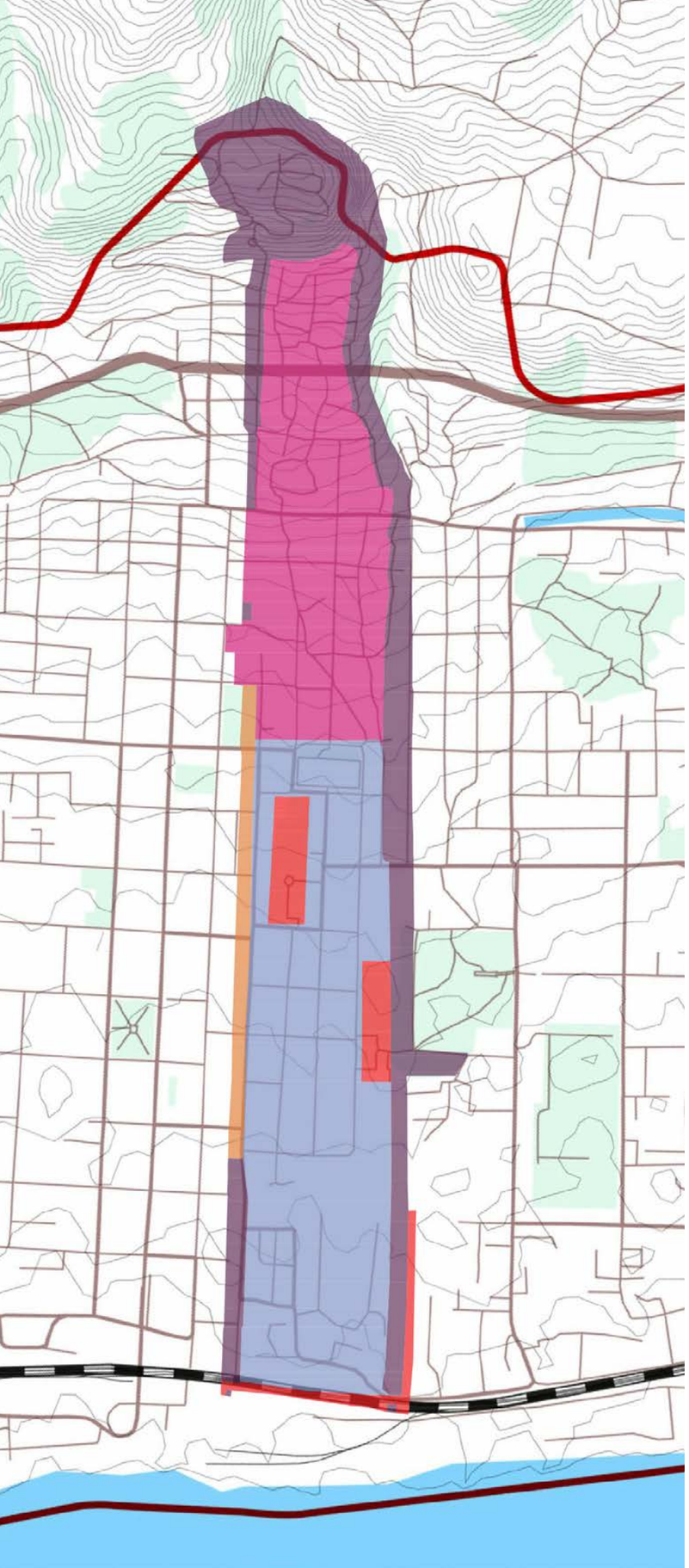


современная граница города

Сохранившаяся планировка

Новое освоение

В 80-е и еще более в 90-е годы значительные территории к северу и к югу от центральной части города активно застраиваются индивидуальными домами. Изменилась планировочные акценты: просп. Агасиева и ул. Гагарина, насыщенные объектами торговли и сферы услуг, стали важными элементами общественного каркаса наравне с историческим центром.



Анализ режимов достопримечательного места

Р1

Запрещается реконструкция существующих и возведение новых объектов капитального строительства и объектов монументального искусства. Запрещается размещение временных зданий, строений и сооружений, за исключением временных сооружений, устанавливаемых на период проведения культурно-массовых мероприятий.

Р2

строительство до 6,5 м

Применение при строительстве и реконструкции жилых и хозяйственных построек традиционной плоской кровли

Р3

Разрешается для жилых домов - высота до карниза не более 7 метров (10 метров до конька скатной кровли), для общественных зданий - высота до карниза не более 10,5 метров (14 метров до конька скатной кровли). Применение при строительстве и реконструкции зданий, строений и сооружений плоской, двускатной, вальмовой и сложной формы крыш.

Запрещается надстройка дополнительных этажей на существующие здания.

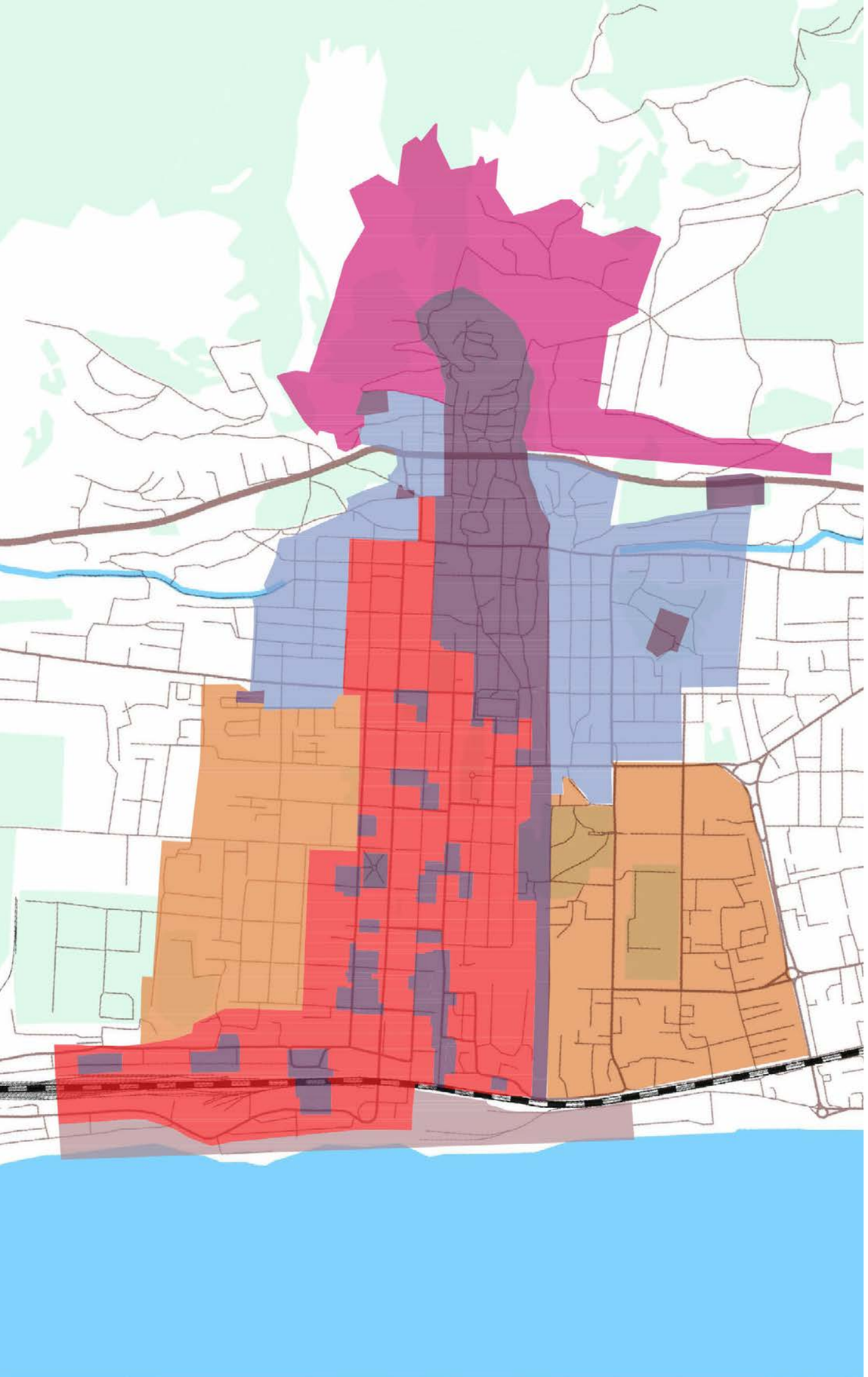
Р4

Разрешается для жилых домов - высота до карниза не более 7 метров (10 метров до конька скатной кровли), для общественных зданий - высота до карниза не более 10,5 метров (14 метров до конька скатной кровли).

Р5-Р6

Запрещается строительство любых зданий, строений и сооружений.

Запрещается надстройка дополнительных этажей на существующие здания.



Анализ регламентов ПЗО

ОЗ

Запрещается новое строительство (за исключением регенерации историко-градостроительной среды).

Р-1

Разрешается новое строительство жилых и общественных зданий с ограничением по высоте (10 м до верхнего карниза и 12.5 м . До конька кровли) и по максимальным габаритам в плане 22*40 м., а также при условии что эти здания по своей архитектуре не будут вступать в противоречия (дисгармонию) с со сложившейся историко-архитектурной средой. Запрещается размещение новых промышленных, транспортных и коммунальных предприятий. Запрещается размещение стадионов и крупных спортивных иобщественных залов. Запрещается любое строительство или реконструкция существующей застройки на месте прохождения древних крепостных стен.

Р-2

Разрешается новое строительство в пределах существующих землевладений и с ограничением по высоте (8 м до верхнего карниза и 10 м до конька кровли) и по максимальным габаритам в плане 12х20 м, но без архитектурных ограничений. Запрещается размещение новых промышленных, транспортных и коммунальных предприятий. Запрещается превышение плотности квартальной застройки более 30%.

Р-3

Запрещается строительство объектов капитального строительства, рядовой, массовой застройки высотой не более 18 м, высотных сооружений (дымовые труы, мачты). Разрешены точечные высотные акценты, композиционно и градостроительно обоснованные — не более 30 м.

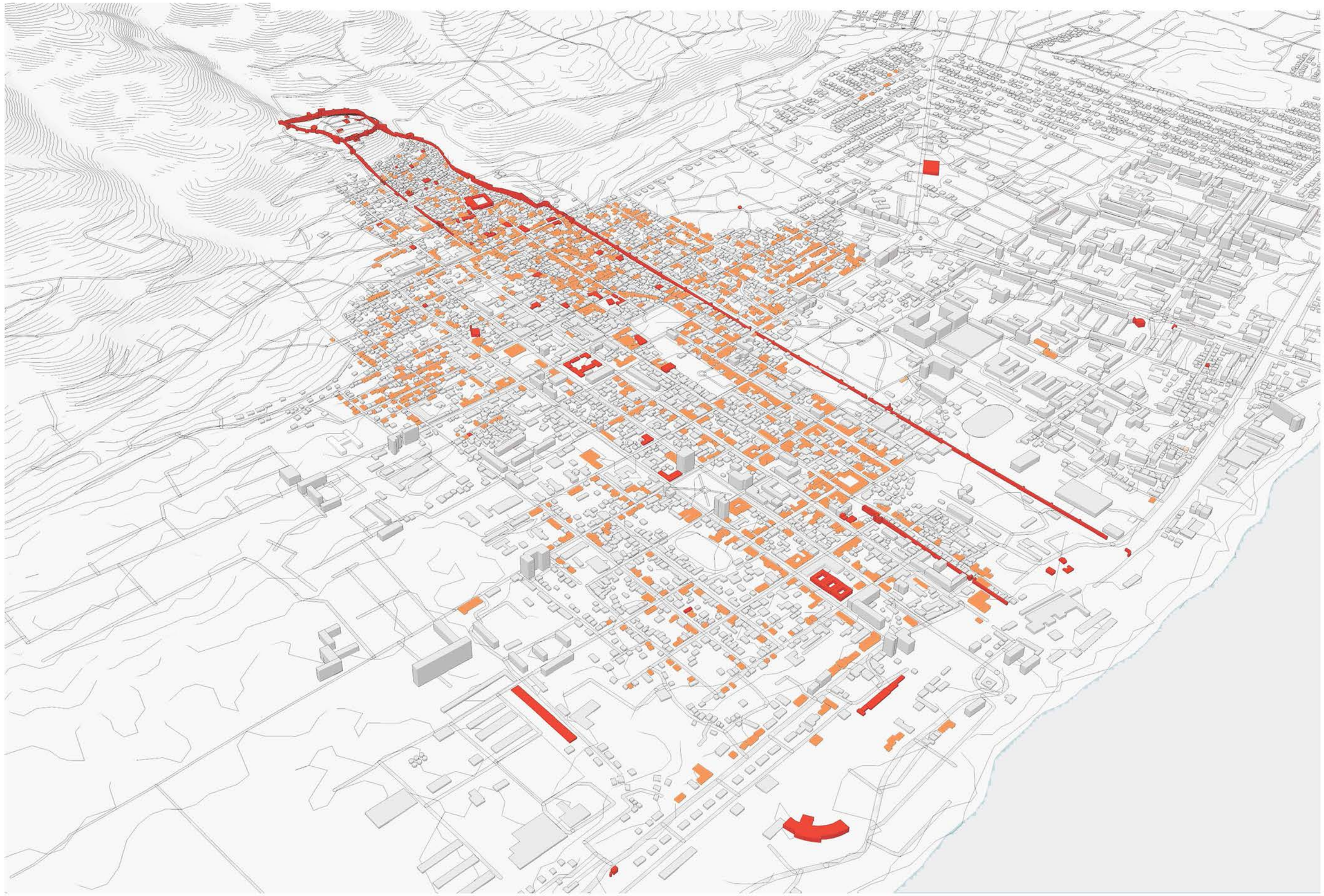
ЗОЛ-1

Запрещается строительство капитальных жилых, общественных и промышленных сооружений.

ЗОЛ-2

Запрещается строительство новых объектов капитального строительства, постройка сооружений инфраструктуры пляжного отдыха высотой более 6 м.

Ценная историческая застройка и объекты культурного наследия



Обьекты культурного наследия

Средовая застройка

Выводы из анализа исторических регламентов



1

КОРРЕКТИРОВКА РЕГЛАМЕНТОВ

в зонах регулирования застройки и хозяйственной деятельности необходимо устранение возможности размещения точечных высотных центров



2

ТРЕБОВАНИЯ К ОБЛИКУ

необходимо уточнение требований к градостроительным регламентам в части используемых материалов и цветовым решениям фасадов и кровли

SKTS GINZBURG ARCHITECTS ИНСТИТУТ ГЕНПЛАНА МОСКВЫ

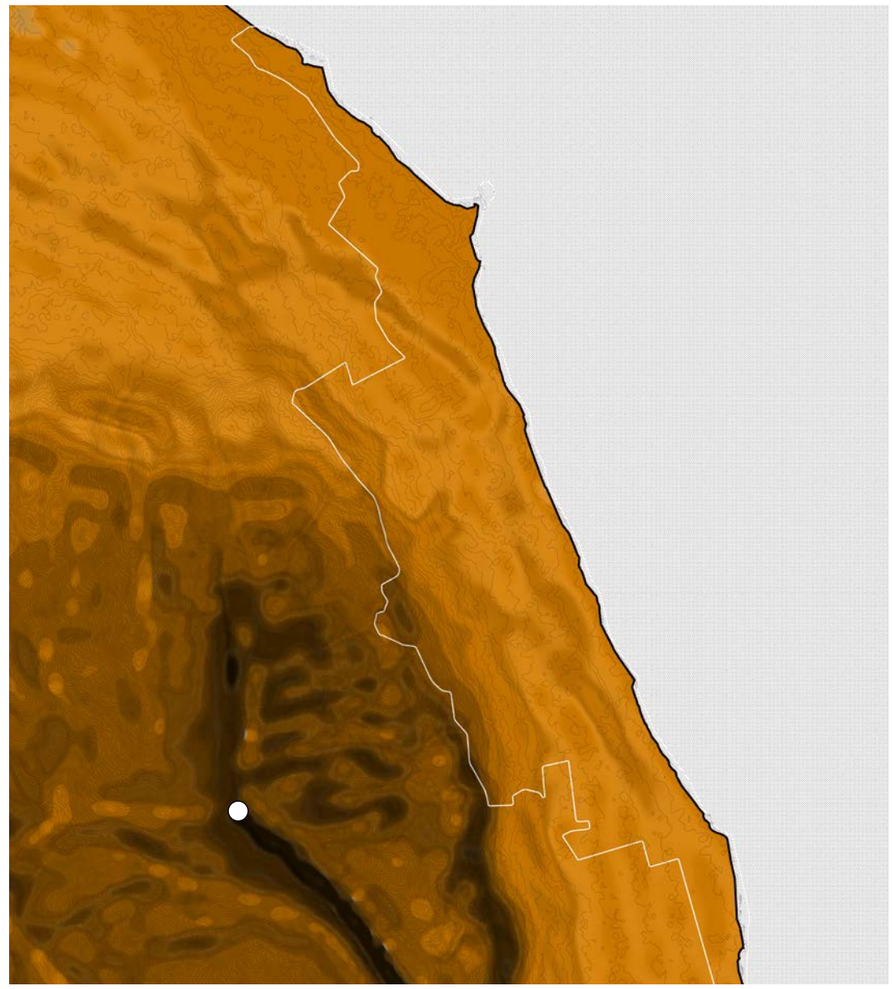
ОЦЕНКА ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ ГОРОДА

Анализ рельефа

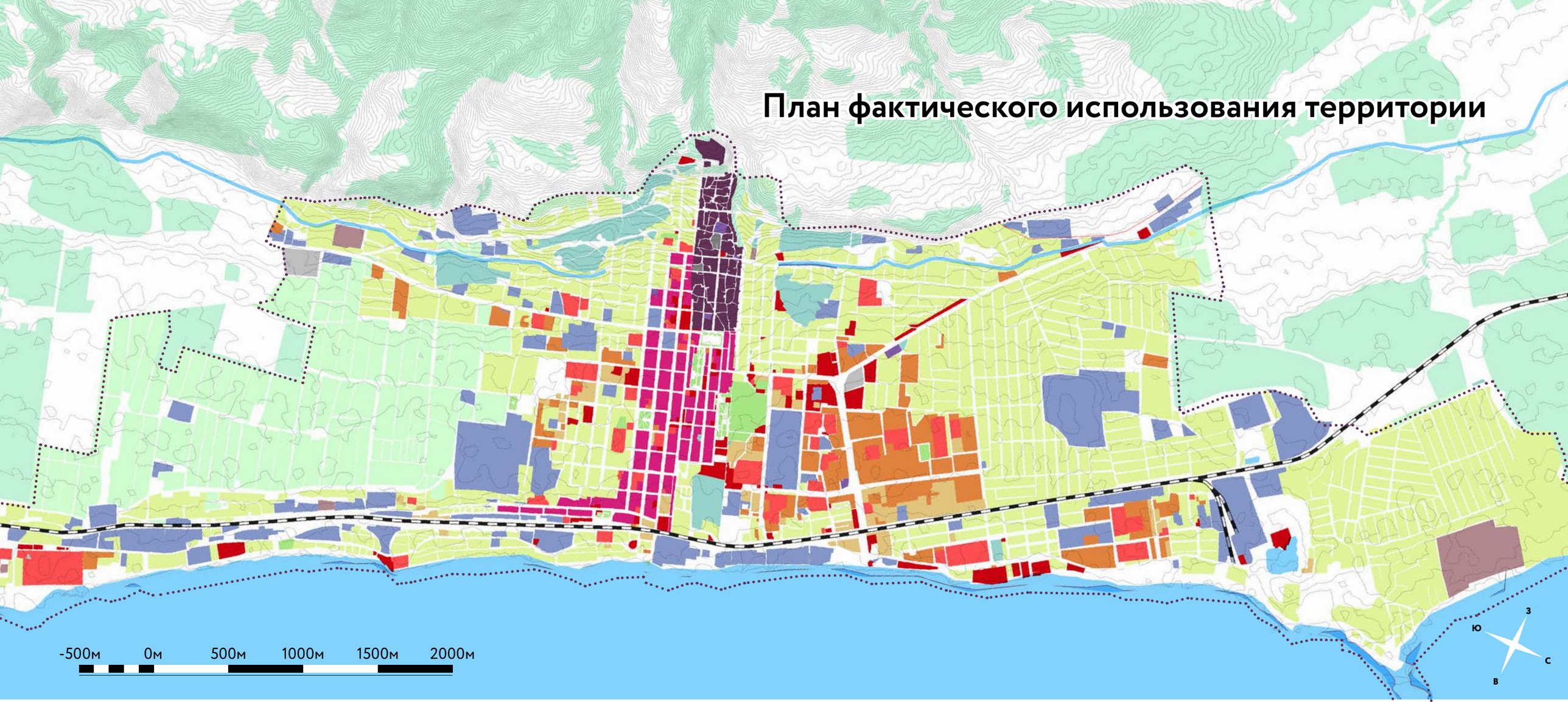
Территория Дербента замыкает собой узкую береговую полосу, известную под названием Дербентского прохода или Каспийских ворот.

Предгорья большого Кавказа подходят к побережью на 3 км.

Анализ уклонов рельефа

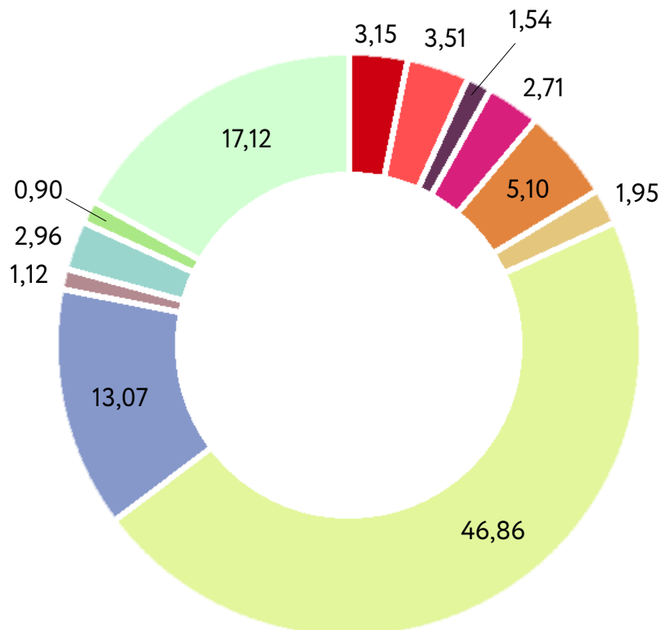


План фактического использования территории



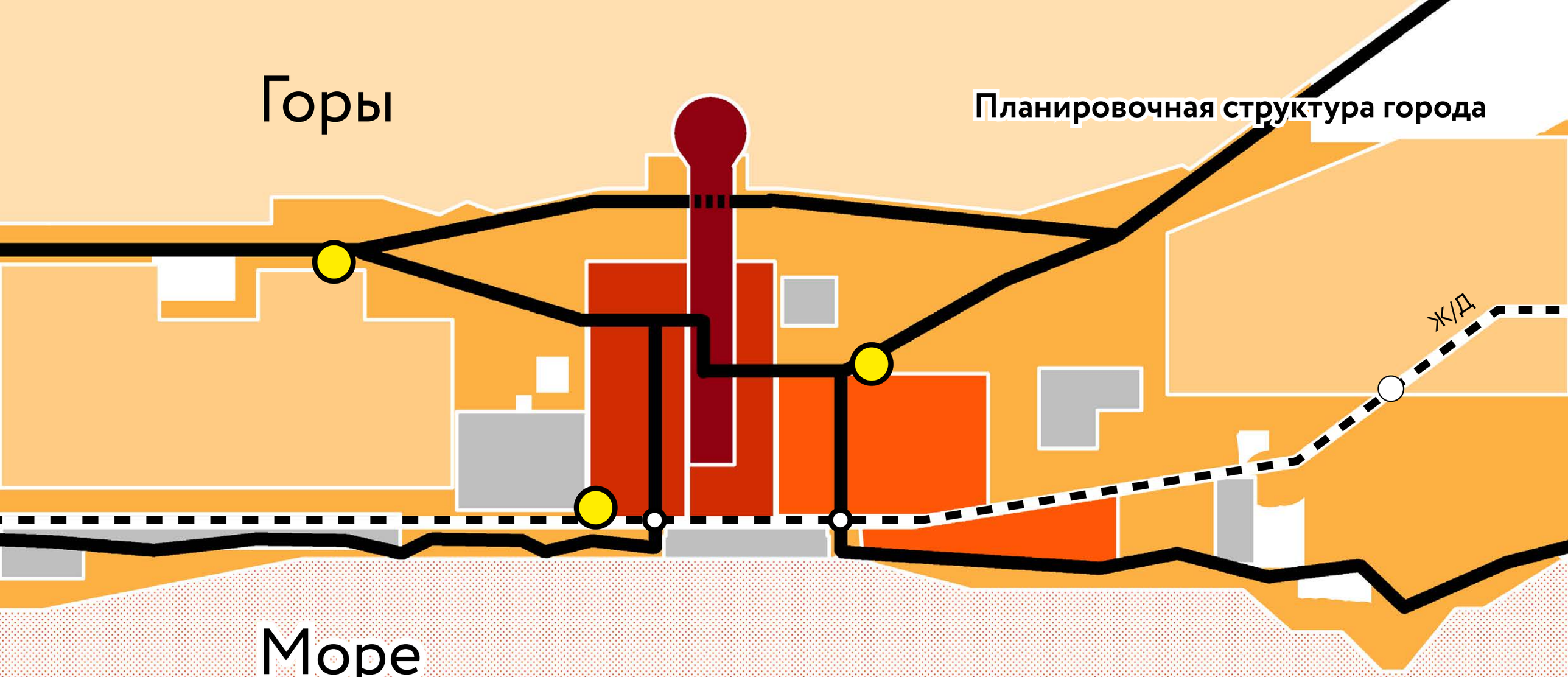
- Границы города
- Улично-дорожная сеть
- Линия ж/д

- Общественные
- Социальные
- Магалы
- Центр
- МКД 2.6
- МКД 2.5
- ИЖС
- Промышленные зоны
- Коммунальные
- специальные
- природа
- рекреация
- Акватории
- СХ



- Функциональный баланс территории города характеризуется абсолютным преобладанием индивидуального жилого типа расселения. Половина территории города занята ИЖС, которой организован неэффективно.
- Одну пятую территории занимают сельскохозяйственные поля. На текущий момент большая часть из них не функционирует.

Планировочная структура города



Основные коммуникционные коридоры

Основной разделитель города - Ж/Д пути

“входы в город” - автовокзалы и Ж/Д вокзал

Исторический центр

Центральная часть города

Сложившиеся микрорайоны города

Низкоплотная жилая среда

Основные производственные территории

- Город имеет линейную структуру, образованную естественным ландшафтом.
- В виду формы исторического города железная дорога была проложена максимально близко к берегу. Основные производства располагаются вблизи Ж/Д путей, что формирует зону отчуждения для жителей. Сейчас территория между Ж/Д путями и морем развиваются с трудом.
- Система улично-дорожной сети имеет ярко выраженную низкую связность. Все перемещения проходят через центральную часть города.

Проблематика планировочной структуры

1
РАЗОРВАННОСТЬ ГОРОДСКОЙ ТКАНИ

Дербент расположен вдоль побережья Каспийского моря, но отрезан железной дорогой от берега почти на всем протяжении, набережная и общедоступные пляжные зоны отсутствуют. Благоустроенный участок со смотровой площадкой есть только на северной оконечности города. Доступ к воде перекрыт глухими заборами производственных объектов и частной застройки.

2
РАЗНОРОДНОСТЬ

- Город характеризуется разнородностью составляющих элементов планировочной структуры и морфотипов застройки, которые соседствуют друг с другом без четкой системы. Хаотично расположенные производственные предприятия, карьеры и кладбища внутри городского округа создают дополнительные барьеры на направлениях потенциальных пешеходных и транспортных связей.

3
УДАЛЕННОСТЬ

- Складывающийся административно-торговый центр возле Северного автовокзала находится в стороне от исторической зоны; он связан с районами многоквартирной жилой застройки самостоятельной осью, которая также не имеет выхода к морю.

4
ЗАКРЫТОСТЬ

- Репрезентативная и торговая зона вдоль улиц Ленина и Пушкина, пространственно ориентированная на древнюю крепость на горе, располагается параллельно зоне сохраняемой исторической городской среды, но обе не имеют выхода к берегу Каспийского моря.

5
НИЗКАЯ СВЯЗНОСТЬ

- Зоны с преобладанием многоквартирной много- и среднеэтажной застройки плохо планировочно связаны с историческими кварталами и между собой.

6
ЗАМКНУТОСТЬ ПРОСТРАНСТВ

- Городская среда в соответствии с восточной традицией организации жилой застройки не ориентирована на формирование протяженных общественных пространств: многие значимые общественные объекты расположены внутри почти закрытых кварталов и пространственно не проявлены.

- Не сформирована инфраструктура по обслуживанию туризма и отдыха при наличии ценных объектов для посещения. Плохое качество благоустройства и озеленения рядовой городской среды.

Типология кварталов Дербента

Магалы

Застройка XIX - нач. XX в.

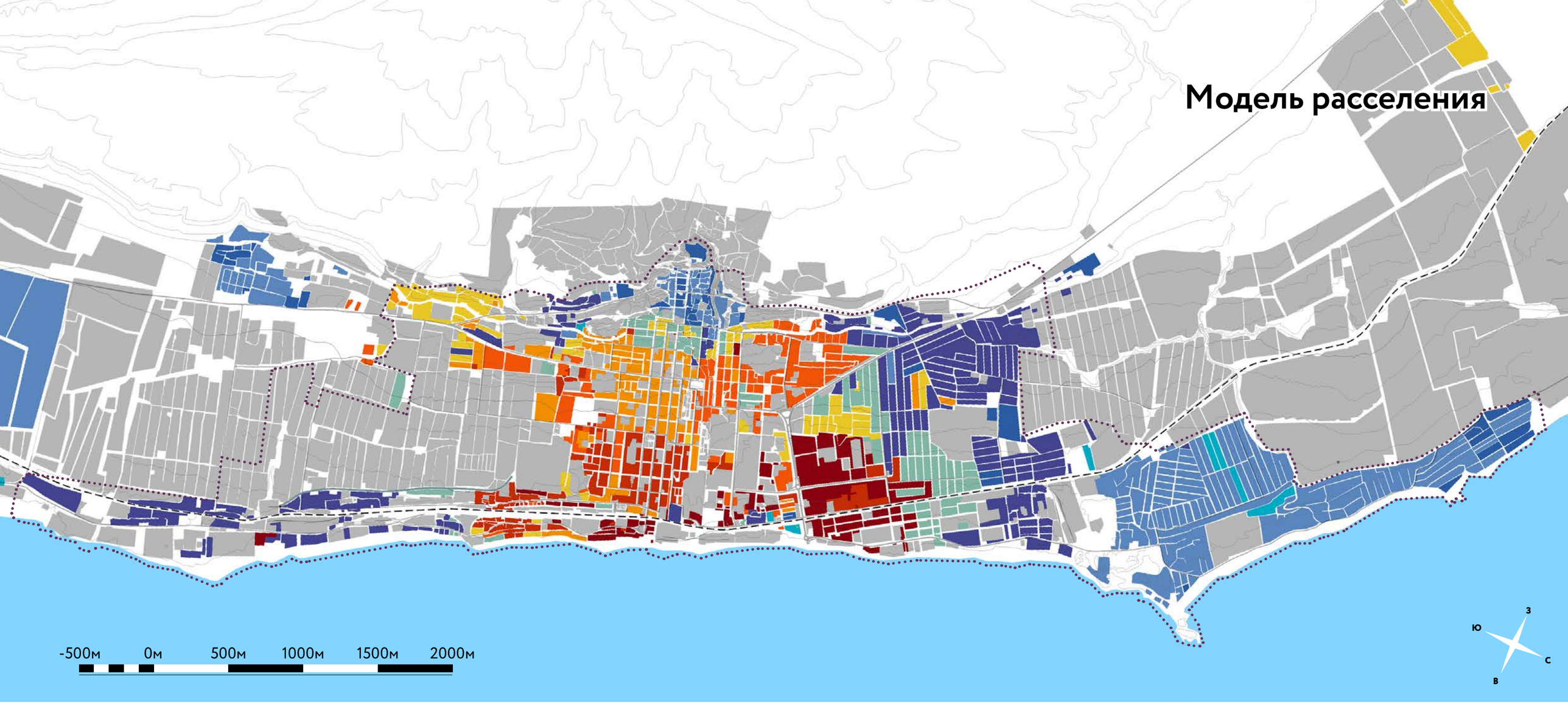
Малоэтажная застройка середины XX в. - н.в.

Застройка проектируемая в рамках конкурса

Среднеэтажная застройка середины XX в.

Идивидуальная застройка середина XX в. - н.в.

Модель расселения



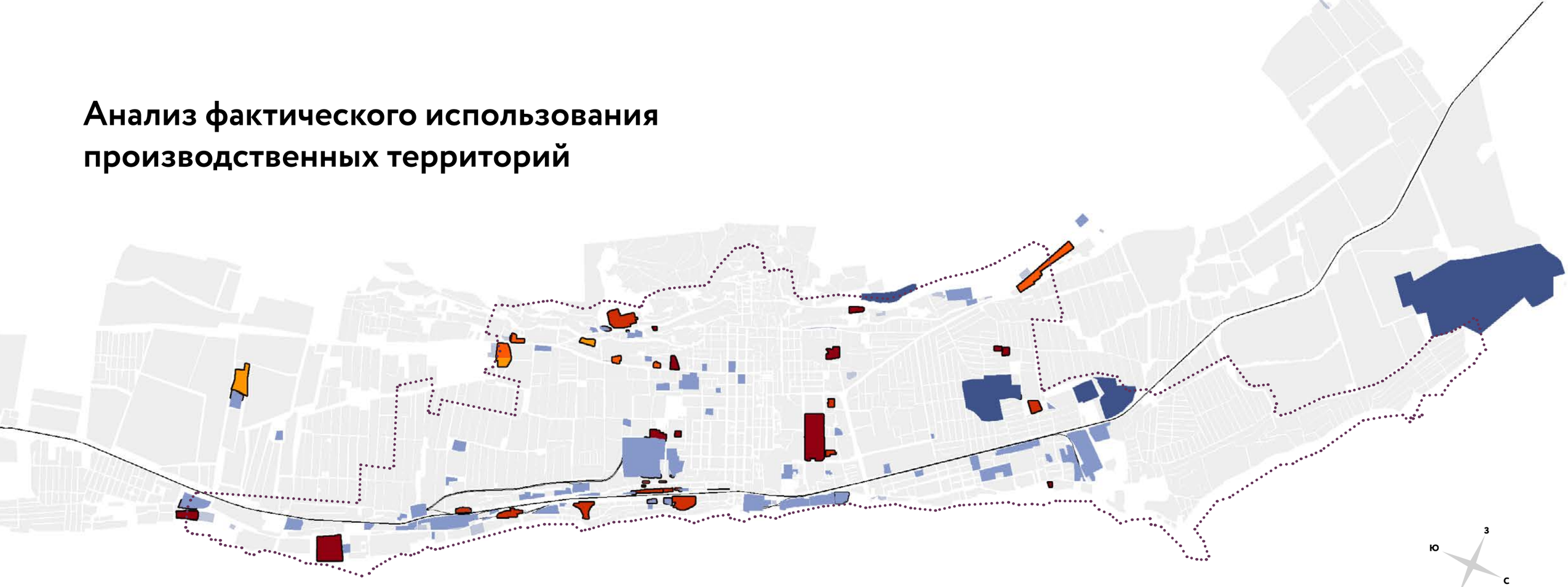
Плотность населения, чел/Га

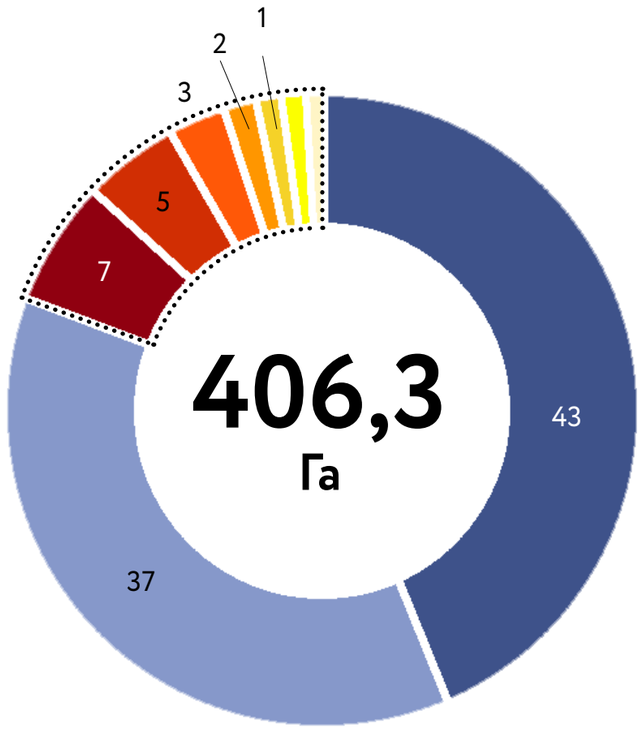
- >200
- 175-200
- 150-175
- 125-150
- 100-125
- 80-100
- 40-80
- 25-40
- 10-25
- 1-10
- 0

- Распределение плотности населения по городу позволяет выявить территории с высоким и низким спросом на социальную, инженерную и транспортную инфраструктуры, рассчитать нагрузки и предусмотреть мероприятия по обеспечению всех потребностей населения.

- Плотность населения в Дербенте соответствует морфотипу застройки: в историческом центе, **в микрорайоне советской застройки и в современных кварталах, где преобладают многоквартирные дома, плотность выше, на окраинах города плотность населения низкая**

Анализ фактического использования производственных территорий



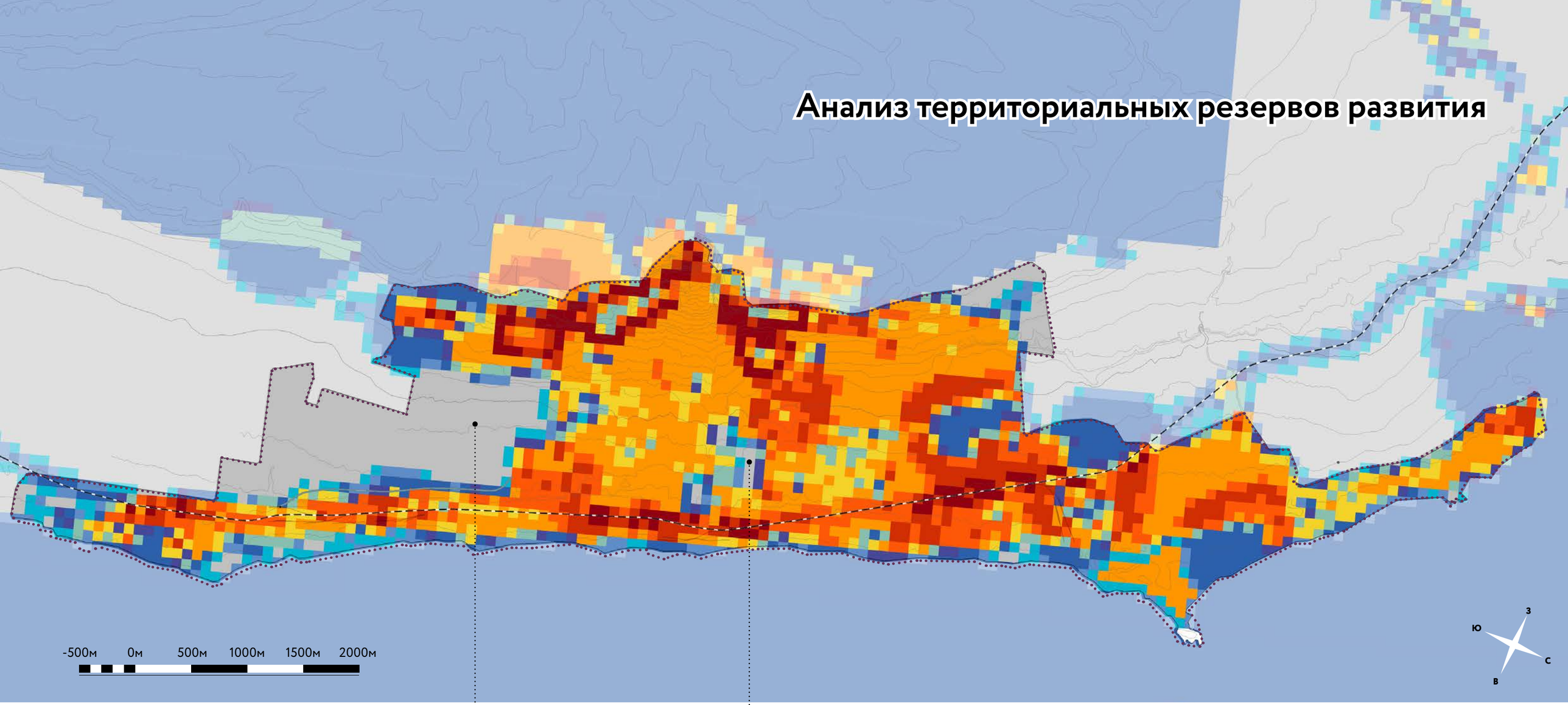


- Карьеры
- Производственная территория
- Новое строительство
- Специальная территория
- Общественно-деловая территория
- Сельско-хозяйственная территория
- Жилая территория

- **20%** производственных территорий используются не по назначению.

- Производственные территории исторически локализованы в непосредственном прилегании к основным транспортным магистралям и железнодорожным путям

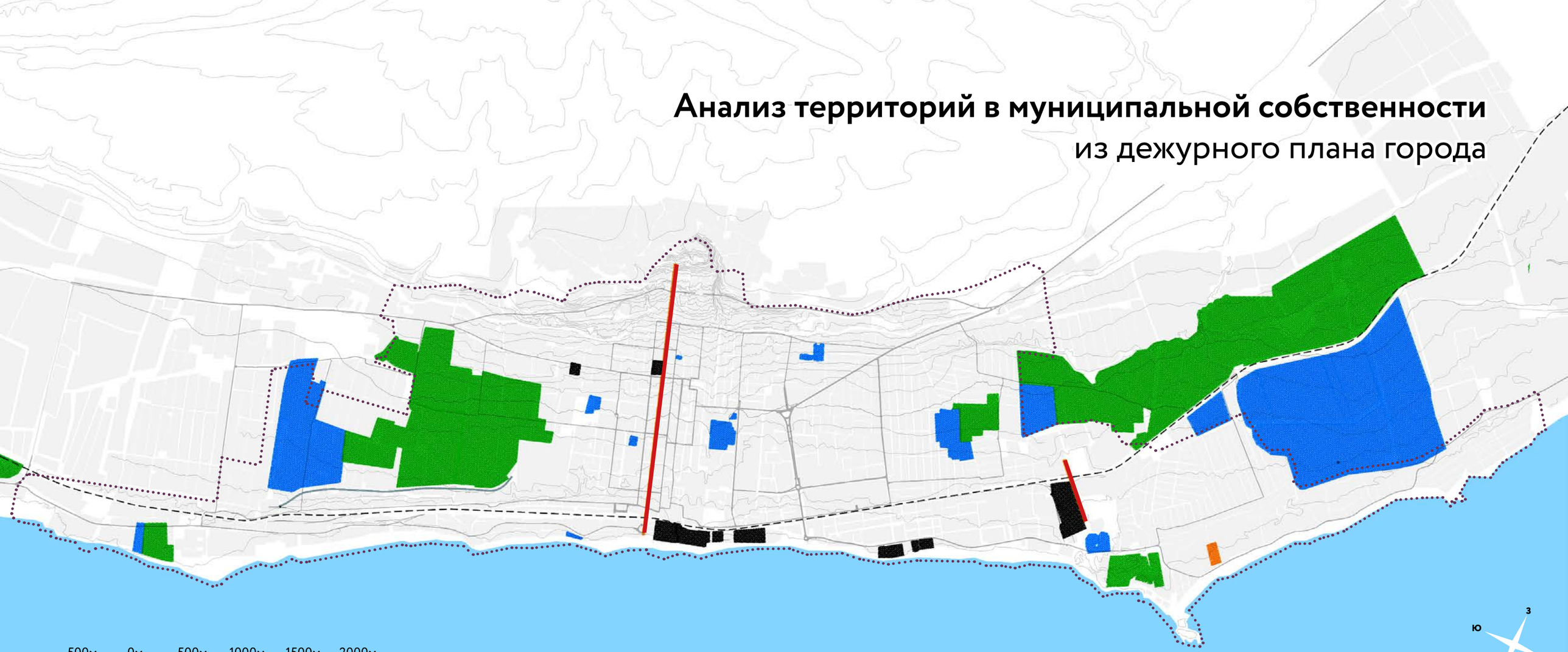
Анализ территориальных резервов развития



- Факторами определения территорий резервов являются:
  - застроенность территории;
  - плотность застройки;
  - наличие сложных к освоению ландшафтов;
  - зоны негативного влияния проивзодственных, транспортных и специальных объектов

- Основным резервом развития на сегодняшний день являются обширные сельско-хозяйственные поля, которые окружают город, и зоны реорганизации в центре

Анализ территорий в муниципальной собственности
из дежурного плана города



участки федеральной и частной собственности с потенциалом передачи городу

территория находится в муниципальной собственности

предприятия прекратившие свою деятельность

муниципальный участок у очистных сооружений

проекты линейных сооружений

- Дежурный план отражает территориальные резервы города, а также проекты, реализуемые или планируемые на территории Дербента.
- Анализ земельно-имущественных отношений позволяет точнее оценить реализуемость и затраты на предлагаемые мероприятия.

Мероприятия программы «Комплексное территориальное развитие города дербент 2019—2023 годы»

Главная стратегическая цель развития:
РОСТ КАЧЕСТВА ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ НА ОСНОВЕ ПОВЫШЕНИЯ КОНКУРЕНТОСПОСОБНОСТИ, УСТОЙЧИВОГО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ И БЕЗОПАСНОСТИ РЕГИОНА

Создание благоприятных условий для устойчивого территориального развития городского округа "город Дербент" посредством совершенствования системы благоустройства, охраны и использования объектов историко-культурного наследия, сохранения и улучшения окружающей природной среды.



объем финансирования



федеральный бюджет



республиканский бюджет



местный бюджет

- Комплексное развитие инженерной инфраструктуры и объектов благоустройства городского округа «город Дербент»;
- Создание дополнительных мест в сети муниципальных образовательных организаций;
- Повышение эффективности использования туристического потенциала городского округа «город Дербент»;
- Развитие сети автомобильных дорог общего пользования местного значения;
- Создание условий для занятия физической культурой и спортом;
- Создание условий для участия населения в культурно-досуговых мероприятиях;
- Повышение качества административного управления городским округом «город Дербент».

НАПРАВЛЕНИЯ РЕАЛИЗАЦИИ

- Обеспечение населения объектами инженерной инфраструктуры (водоснабжение и водоотведение, электроснабжение, теплоснабжение);
- Создание дополнительных мест в сети муниципальных дошкольных и общеобразовательных учреждений, а также учреждений дополнительного образования городского округа «город Дербент»;
- Устойчивое функционирование автомобильных дорог общего пользования местного значения, повышение их транспортно-эксплуатационного состояния;
- Развитие туристическо-рекреационного потенциала городского округа «город Дербент»;

МЕРОПРИЯТИЯ

- Строительство и Реконструкция объектов инженерной инфраструктуры — резервуаров для обеспечения подачи воды очистных сооружений
- Строительство и капитальный ремонт (реконструкция) учреждений образования
- Обустройство пришкольных игровых площадок
- Строительство и капитальный ремонт (реконструкция) спортивного сооружения
- Строительство учреждения культуры
- Строительство дорог города
- Создание 2557 рабочих мест
- Увеличение туристического потока до 150 тыс. туристов в год
- Благоустройство парков и общественных пространств.

Территориальная привязка мероприятий программы «Комплексное территориальное развитие города дербент 2019-2023»

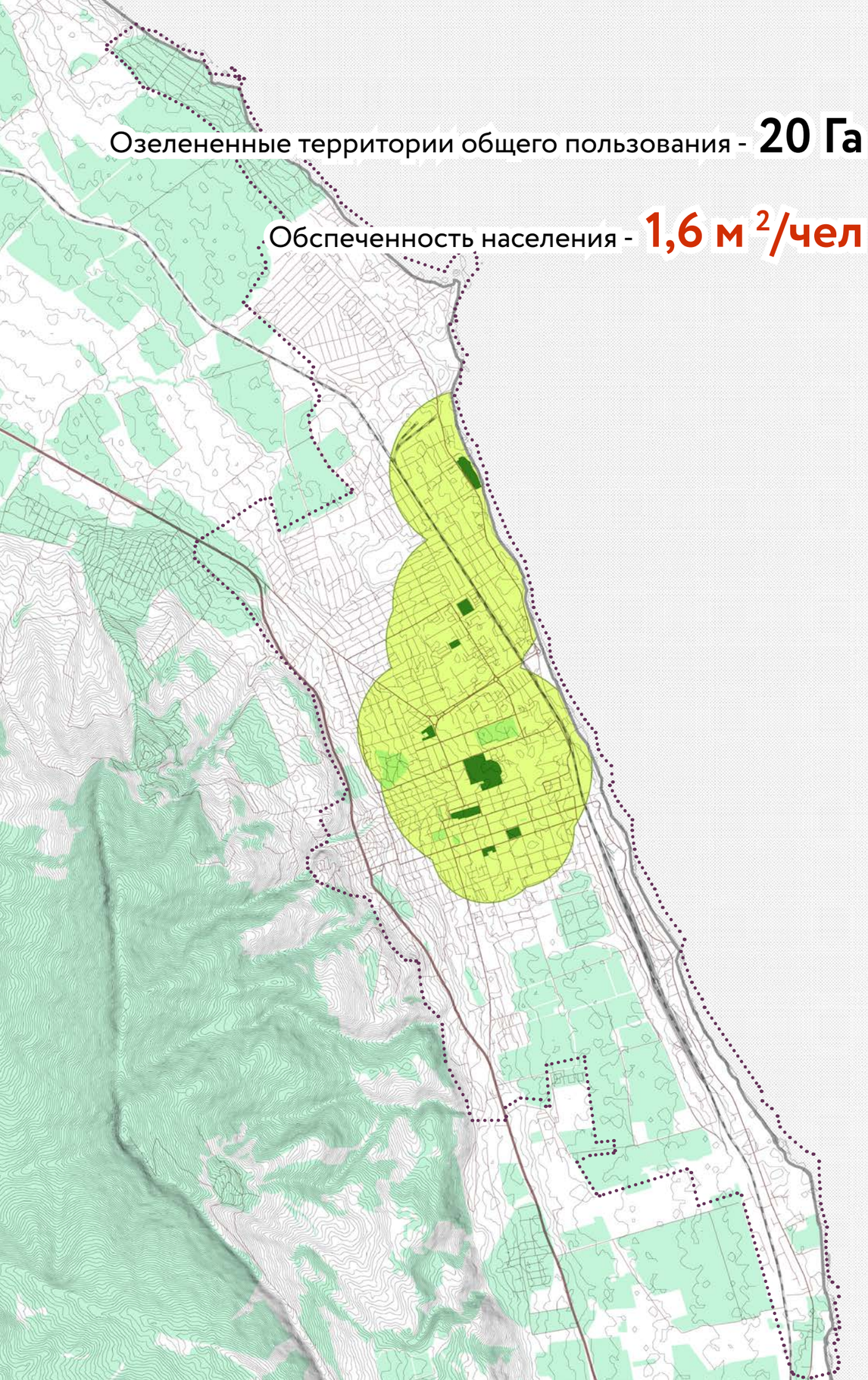


Мероприятия программы комплексного территориального развития

- Развитие территорий
- Размещение объектов
- Проекты линейных объектов

- Для использования в проектном решении были проанализированы основные предложения государственной программы Республики Дагестан «Комплексное территориальное развитие муниципального образования «городской округ «город Дербент» на 2019-2023 гг.

- **Основные мероприятия нацелены на благоустройство территории, решение проблем социальной инфраструктуры и инженерного снабжения территории.**



Анализ системы озелененных пространств общего пользования

- В Дербенте наблюдается **дефицит озелененных территорий общего пользования**. Не обеспечиваются необходимый уровень пешеходной доступности озелененных территорий для всего населения Дербента и нормативная площадь озелененных территорий на человека - **16 м²**/чел.

- Не все существующие объекты благоустроены и поддерживаются. Дефицит зеленых связей – бульваров, аллей, нехватка уличного озеленения

Парк им. Самурского



Парк им. Н. Гянджеви



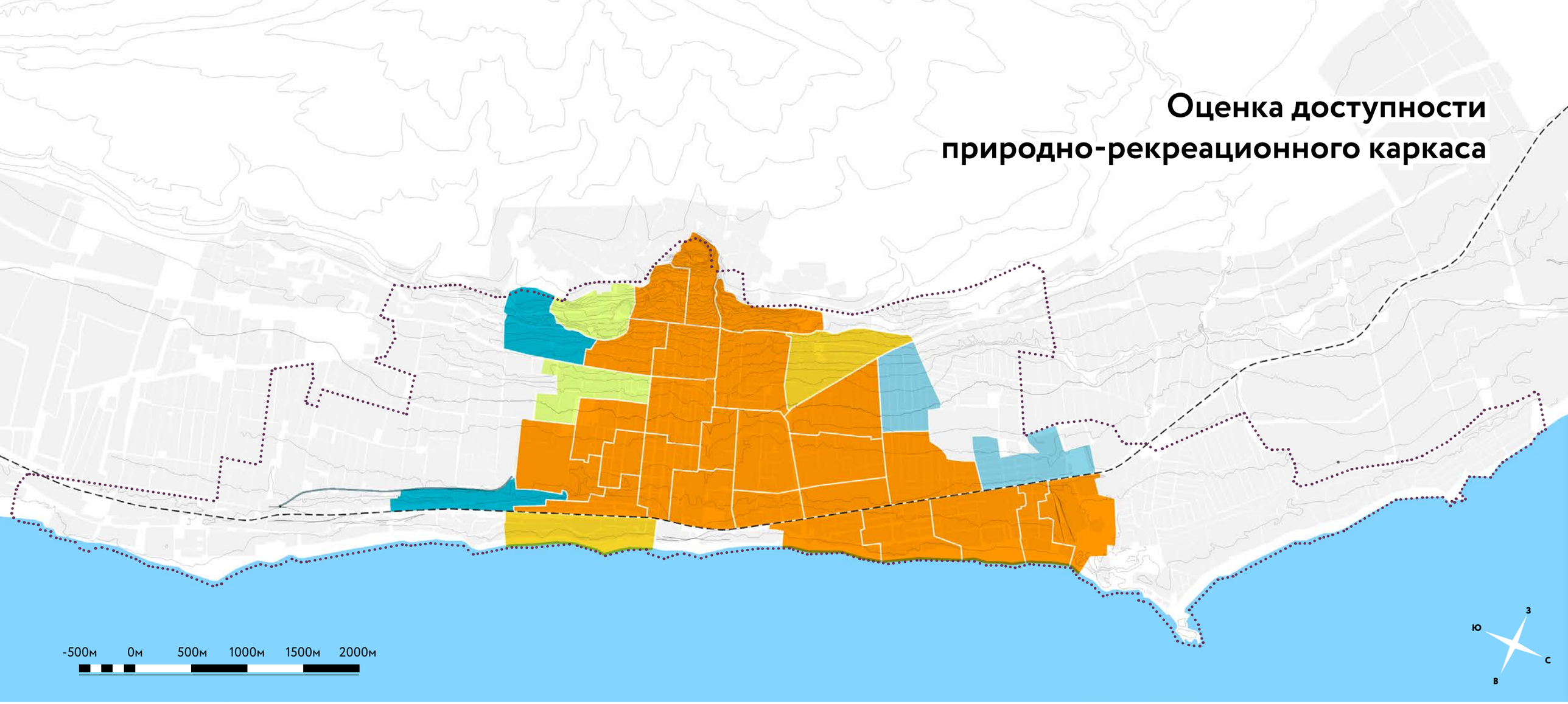
Парк боевой славы



Парк им. Исрафилова



Оценка доступности природно-рекреационного каркаса



Количество баллов:

- 5 - отличный уровень
- 4 - хороший уровень
- 3 - удовлетворительный уровень
- 2 - неудовлетворительный уровень
- 1 - критический уровень

- Наибольший уровень доступности озелененных территорий в центре Дербента. В районах новой застройки на севере и на юге **дефицит озеленения в расчете на одного человека и по пешеходной доступности**

Геологическая среда

В пределах городского округа негативными факторами, осложняющими ведение строительства и эксплуатацию зданий и сооружений, являются:

- - расположение города в зоне повышенной сейсмической активности (интенсивность землетрясений составляет 9 баллов).
- расположение города в опасной зоне схода селевых потоков (сель - временный стремительный горный поток смеси воды с большим содержанием камней, песка, глины и других частиц (50-60% объема потока)) со склона Джалганского хребта в периоды:
  - интенсивных и продолжительных ливней;
  - быстрого таяния снегов и ледников;
  - землетрясений.

- затопление территории морскими водами при ветро-волновых нагонах, высота которых достигает 1,5 м;
- абразия морского берега по всей длине береговой линии, связанная с повышением уровня Каспийского моря. Скорость абразионной переработки берегов достигает 25 м/год;
- наличие подтопленных участков с глубиной залегания грунтовых вод менее 3,0 м;
- овражная эрозия - поверхность территории рассечена оврагами, глубина которых изменяется от 10-15 м до 50 м. Овраги растущие, происходит постоянное углубление их русел;
- заболачивание участков в северной части города.

Атмосферный воздух

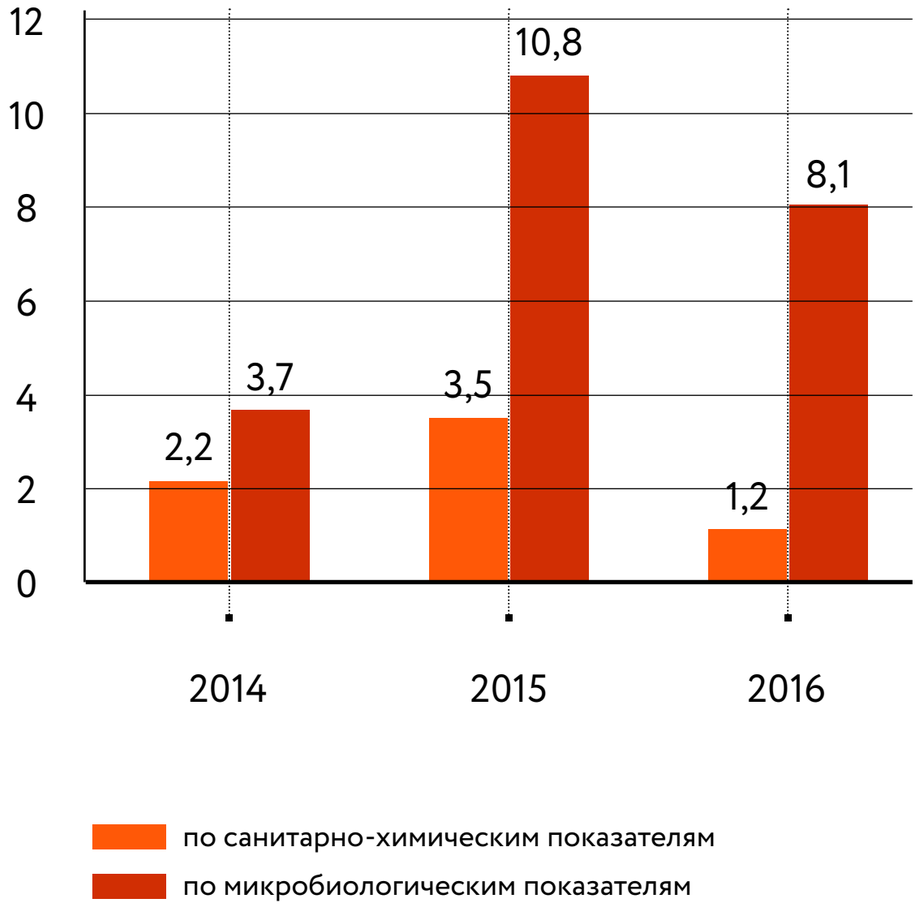
В 2016 – 2018 гг. на территории Республики Дагестан ведущими загрязнителями атмосферного воздуха являлись диоксид азота, диоксид серы, свинец, оксид углерода, взвешенные вещества, формальдегид, бенз(а)пирен), азота оксид.

Дербент по объему выбросов загрязняющих веществ от стационарных источников занимает 7 место среди городов Дагестана. На 2017 валовый выброс загрязняющих веществ от предприятия города составил 0,13 тыс. тонн.

Основные стационарные источники загрязнения атмосферы происходят от производственных предприятий и автотранспорта.
Количество выбросов загрязняющих веществ автотранспортом не известно.

Основной источник загрязнения воздушного бассейна пылью, помимо автотранспорта, - предприятия стройиндустрии и карьеры строительных материалов с отвалами вскрышных пород.
Постов мониторинга качества атмосферного воздуха в границах Дербентского района нет.

Доля проб морской воды прибрежной зоны Каспийского моря, не отвечающих гигиеническим нормативам, % (г.Дербент)



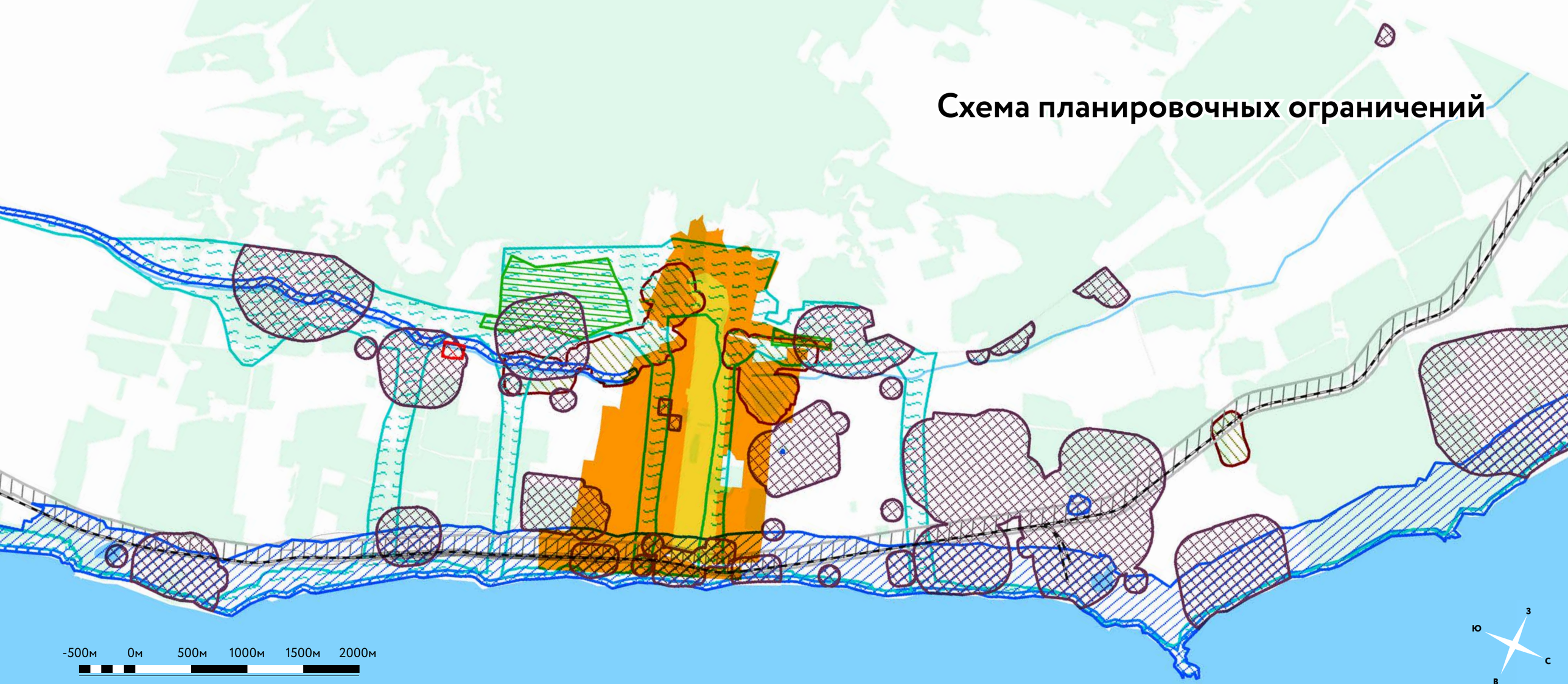
Водные ресурсы

Каспийское море представляет собой бессточное озеро, и вода в нём солёная, от 0,05 ‰ близ устья Волги до 11—13 ‰ на юго-востоке. Уровень воды подвержен колебаниям, в настоящее время — примерно −28 м ниже уровня Мирового океана. Площадь Каспийского моря в настоящее время — примерно 371 000 км², максимальная глубина — 1025 м.

Водоохранная зона Каспийского моря составляет 500 метров. Загрязнение Каспийского моря в прибрежной полосе продолжает оставаться актуальной гигиено-экологической проблемой и является одним из факторов, влияющих на санитарно-эпидемиологическое благополучие населения города Дербента.

Причины загрязнения морской воды – непрекращающийся сброс в море неочищенных канализационных и поверхностных ливневых стоков, отсутствие границ зон санитарной охраны, отсутствие утвержденного режима и порядка хозяйственной деятельности в этих зонах, отвод земельных участков под строительство в водоохранной зоне с нарушением водного, земельного, природоохранного, санитарного, градостроительного законодательства. Также не решены вопросы организации районов морского водопользования, т.е. пляжных зон, режим которых регламентируется нормативными документами (в частности, СанПиН 2.1.5.2582-10 «Санитарно-эпидемиологические требования к охране прибрежных вод морей от загрязнения в местах водопользования»), не установлены границы округов санитарной охраны курортной зоны вдоль побережья.

Схема планировочных ограничений



- селевые потоки и подтопления
- зоны регулирования застройки
- санитарно-защитные зоны кладбищ
- 1-й пояс зоны санитарной охраны
- водоохранная зона
- санитарно-защитные зоны объектов
- санитарный разрыв от железных дорог
- прибрежная защитная полоса
- достопримечательное место “Цитадель и исторический город в крепостных стенах Дербента”
- охранные зоны объектов культурного наследия

* вся территория города находится в зоне сейсмической активности 9 баллов

Анализ планировочных ограничений

Анализ планировочных ограничений выполнен с целью получения графического отображения влияния данных ограничений на пространственные решения, а именно в части размещения новых жилых, общественно-деловых и производственно-коммунальных объектов.

Основные планировочные ограничения на территории городского округа Дербент представлены следующими зонами:

- водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы и береговые полосы поверхностных водных объектов;
- санитарно-защитные зоны кладбищ и различных объектов (производственных, коммунальных);
- санитарный разрыв от железных дорог;
- зоны природных ограничений (сели, затопление и подтопление, абразия морского берега);
- зоны охраняемого природного ландшафта;
- зоны санитарной охраны источников водоснабжения.

Кроме того, вся территория города расположена в зоне повышенной сейсмической активности. Интенсивность землетрясений составляет 9 баллов.

Типы запретов для каждого из возможных направлений развития территории (в части размещения новых жилых, общественно-деловых и производственно-коммунальных объектов) определены на основании действующих на момент разработки мастер-плана нормативно-правовых актов Российской Федерации.

Степень влияния планировочных ограничений на развитие города можно разделить на три категории:

- полный запрет на размещение новых объектов определенного типа (неблагоприятные территории);
- размещение возможно при соблюдении определенных условий (условно-благоприятные территории);
- отсутствие запрета на размещение новых объектов определенного типа (благоприятные территории).

В зоне повышенной сейсмической активности допускается строительство при условии разработки антисейсмических мероприятий (совокупности конструктивных и планировочных решений), обеспечивающих соответствующий уровень сейсмостойкости сооружений.

Безусловно, оценка благоприятности размещения тех или иных объектов выполняется при условии сохранения и в будущем существующих планировочных ограничений. В случае выноса, переноса источника негативного воздействия или сокращения его зоны влияния возможен пересмотр территориальных резервов.

Результаты анализа планировочных ограничений представлены на схемах.

	Планировочные ограничения	Жилое	Обществ.	Произв.
	Водные объекты			
1	Водоохранная зона	У4	У4	У4, У6
2	Прибрежная защитная полоса	У5	У5	У5, У7
3	Береговая полоса	-	У3	-
	Санитарно-защитные зоны			
4	Санитарный разрыв от железных дорог	-	У1	У2
5	СЗЗ кладбищ	-	Н1	Н2
6	СЗЗ объектов	-	У1	У2
	Природные процессы			
7	Опасные геологические и инженерно-геологические процессы: -сели; -затопление и подтопление; -абразия морского берега	У8	У8	У8
8	Зона охраняемого природного ландшафта	-	-	-
	Источники водоснабжения			
9	ЗСО 1-й пояс	-	-	Н2
	Зоны охраны объектов культурного наследия			
10	Единые охранные зоны	-	-	-
11	Регламентные территории	У9	У9	-
12	Регламентные территории	У10	У10	У10
13	Зоны охраняемого природного ландшафта	-	-	-

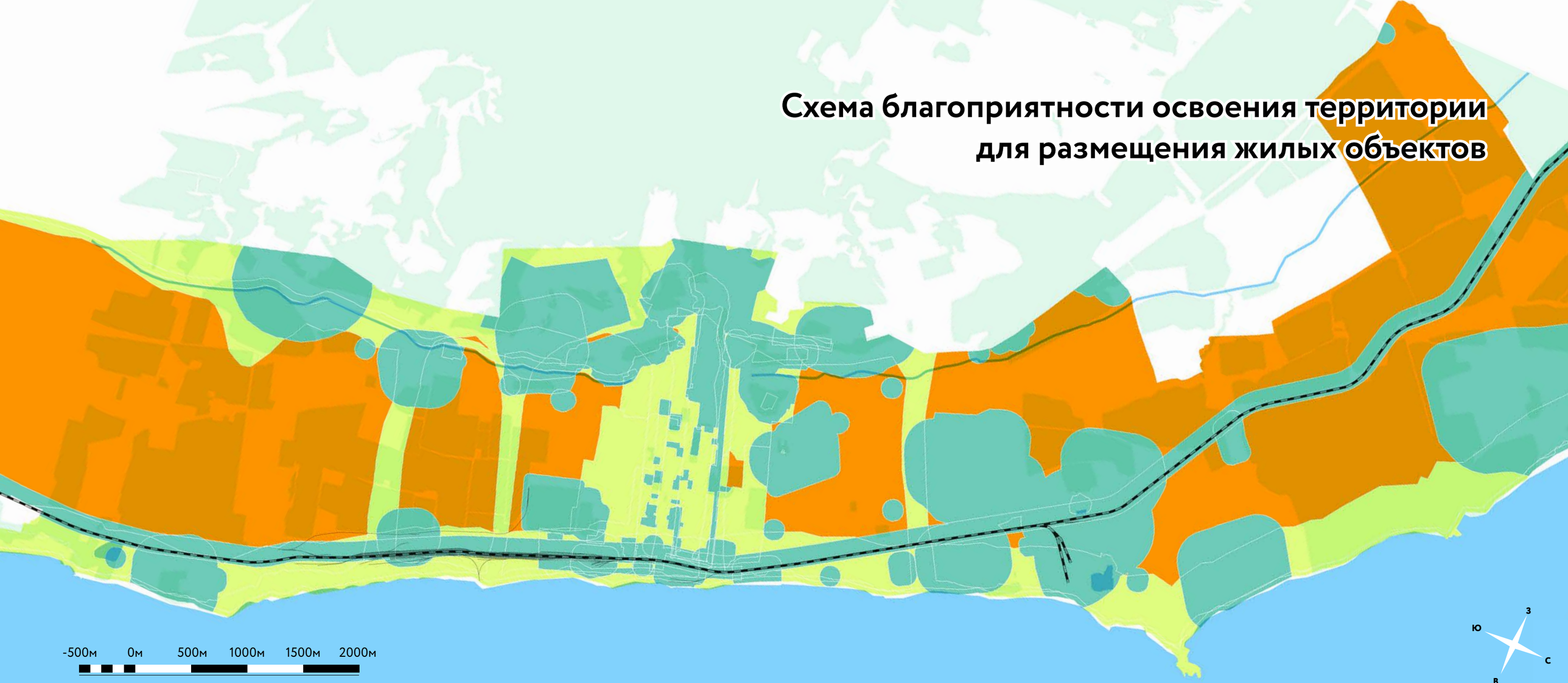
условно благоприятные

неблагоприятные территории

Анализ планировочных ограничений

Ограничение	Описание
+	Без ограничений (благоприятные территории)
У1	Допускается размещать нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей
У2	Запрещено размещение объектов по производству лекарственных веществ, лекарственных средств или форм, складов сырья или полупродуктов для фармацевтических предприятий, объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды
У3	Допускается размещать только прогулочные зоны
У4	Допускается размещение застройки при наличии современных очистных сооружений
У5	Допускается размещение застройки при наличии современных очистных сооружений и при запрещении размещения отвалов размываемых грунтов
У6	Запрещено размещение скотомогильников
У7	Запрещена распашка земель, выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн
У8	Допускается строительство при условии разработки мероприятий инженерной защиты территории (участков строительства) от опасных геологических и инженерно-геологических процессов
У9	Допускается новое строительство жилых и общественных зданий с ограничением по высоте (8 м до верхнего карниза и 10 м до конька кровли) и по максимальным габаритам в плане 12х20 м, а также при условии, что эти здания по своей архитектуре не будут вступать в противоречие (дисгармонию) со сложившейся историко-архитектурной средой. Запрещено размещение новых промышленных, транспортных и коммунальных предприятий, стадионов и крупных спортивных и общественных залов. Запрещено любое строительство или реконструкция существующей застройки на месте прохождения древних крепостных стен. Запрещено превышение плотности квартальной застройки более 30%
У10	Допускается строительство объектов капитального строительства, рядовой, массовой застройки высотой не более 18 м. Точечные высотные акценты, композиционно и градостроительно обоснованные — не более 30 м. Запрет на троительство высотных сооружений (зданий, дымовых труб, мачт)
-	Запрет (неблагоприятные территории)
Н1	На территориях санитарно-защитных зон кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения не разрешается строительство зданий и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов

Схема благоприятности освоения территории для размещения жилых объектов



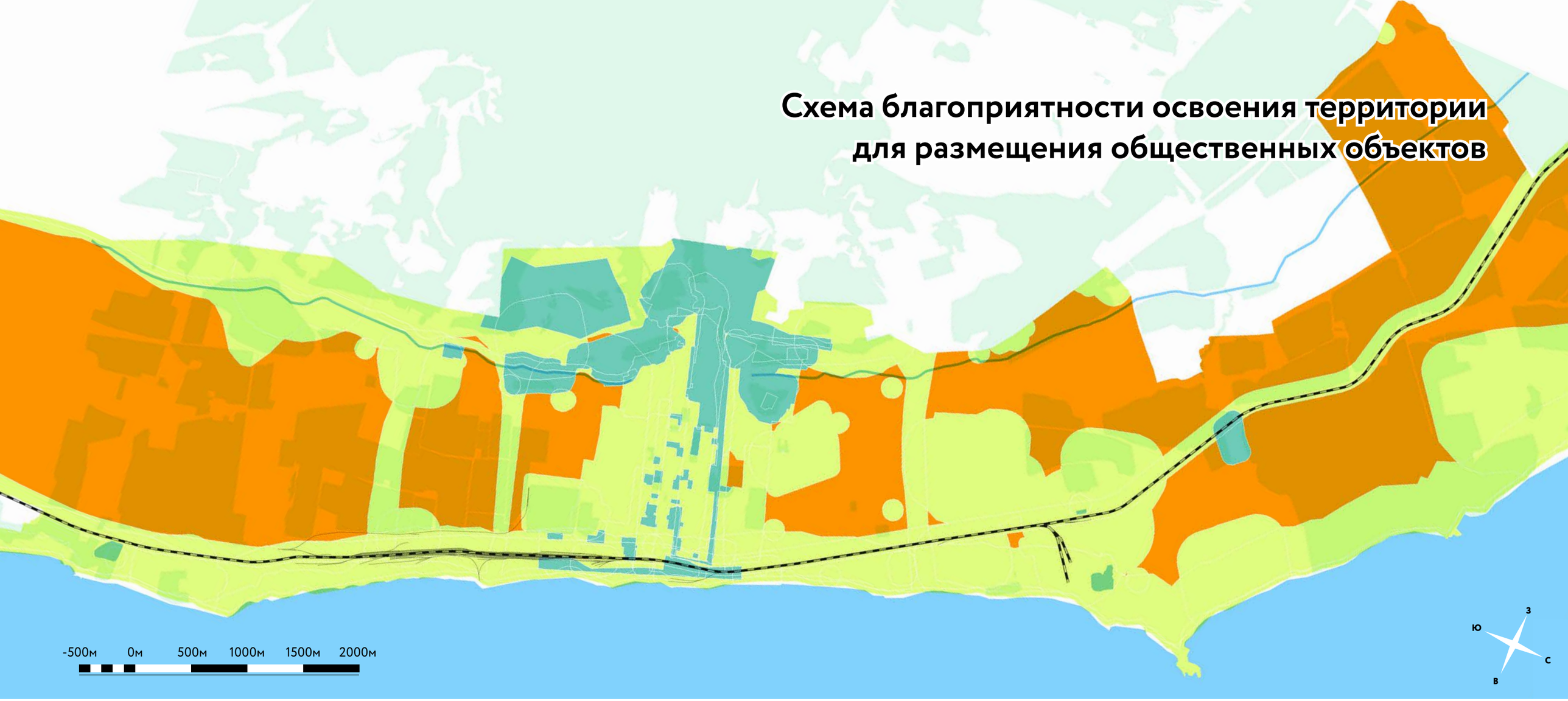
- благоприятные
- условно благоприятные
- неблагоприятные территории

* вся территория города находится в зоне сейсмической активности 9 баллов

- Наиболее благоприятные с точки зрения планировочных ограничений территории для размещения новых жилых объектов расположены в западной и юго-восточной частях города, относительно небольшой участок территории расположен и в центральной части города (15 мкр).

- При этом большая часть центральной зоны города неблагоприятна и условно благоприятна для размещения новых жилых объектов.

Схема благоприятности освоения территории для размещения общественных объектов



благоприятные

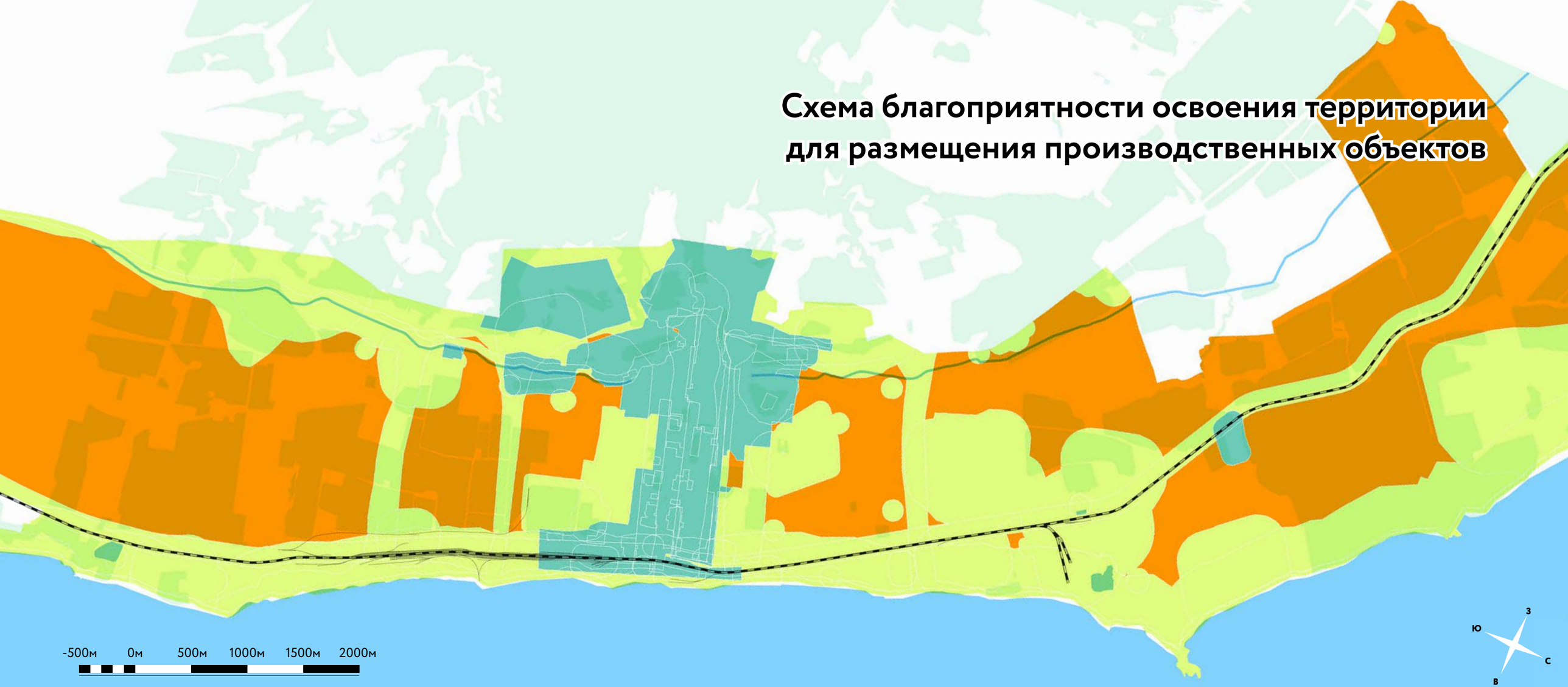
условно благоприятные

неблагоприятные территории

* вся территория города находится в зоне сейсмической активности 9 баллов

- Для размещения объектов общественно-делового назначения проведённый анализ не выявил существенных ограничений: практически вся территория города условно благоприятна и благоприятна для размещения объектов такого типа.

Схема благоприятности освоения территории для размещения производственных объектов



благоприятные

условно благоприятные

неблагоприятные территории

* вся территория города находится в зоне сейсмической активности 9 баллов

- Основным препятствием для размещения производственных и промышленных объектов является зона размещения исторической застройки в центре города.

Сводная карта благоприятности освоения территории под жилое, общественное, промышленное освоение



Возможные формы освоения территории:

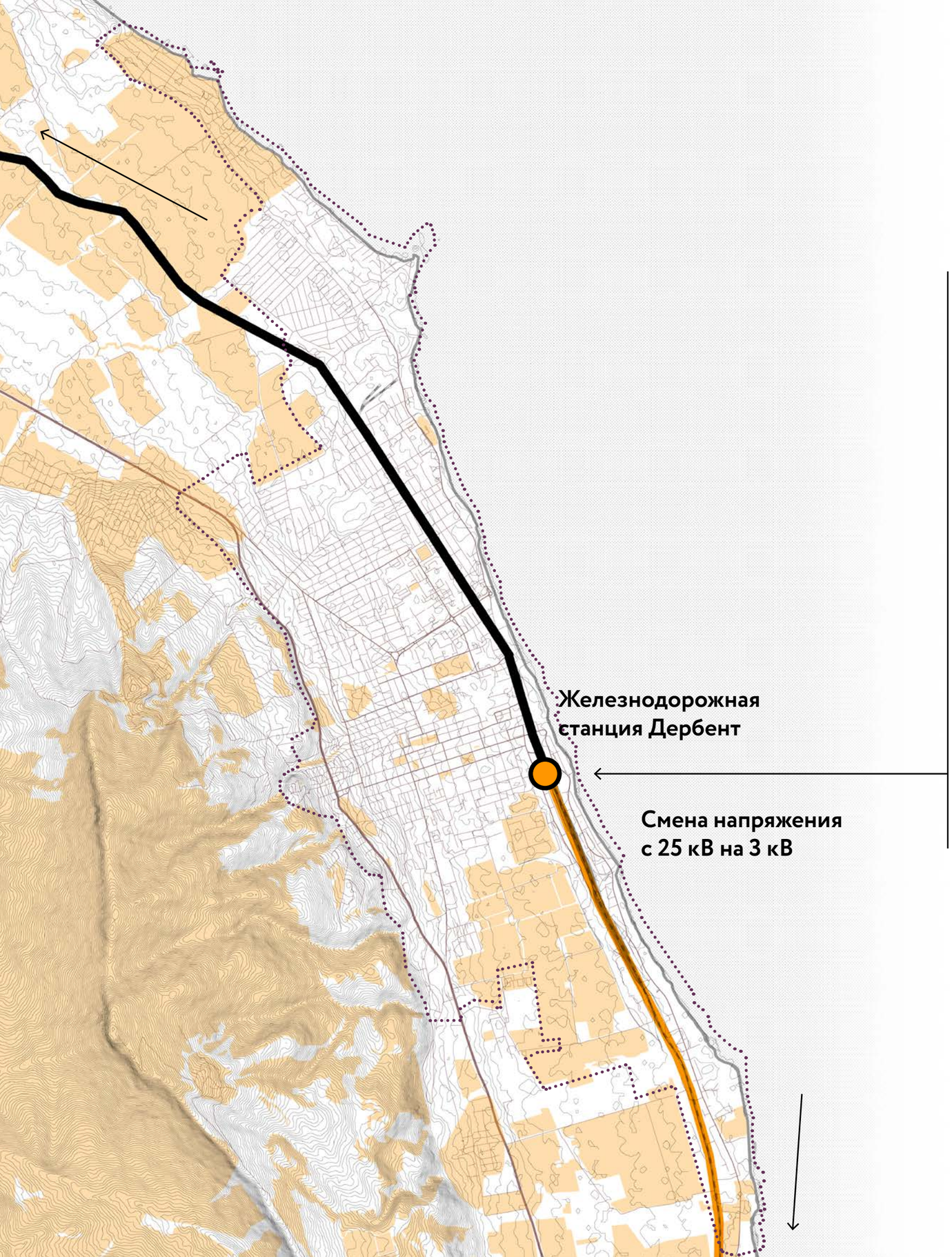
- только общественное
- жилое и общественное
- общественное и промышленное
- возможны любые формы освоения
- возможны любые формы освоения при выполнении условий
- жилое, общественное, промышленное освоение невозможно

* вся территория города находится в зоне сейсмической активности 9 баллов

SKTS GINZBURG ARCHITECTS ИНСТИТУТ ГЕНПЛАНА МОСКВЫ

ОЦЕНКА ИНФРАСТРУКТУРНОЙ ОБЕСПЕЧЕННОСТИ

Железнодорожный транспорт



Железнодорожная станция Дербент - участковая станция первого класса

на станции производится:

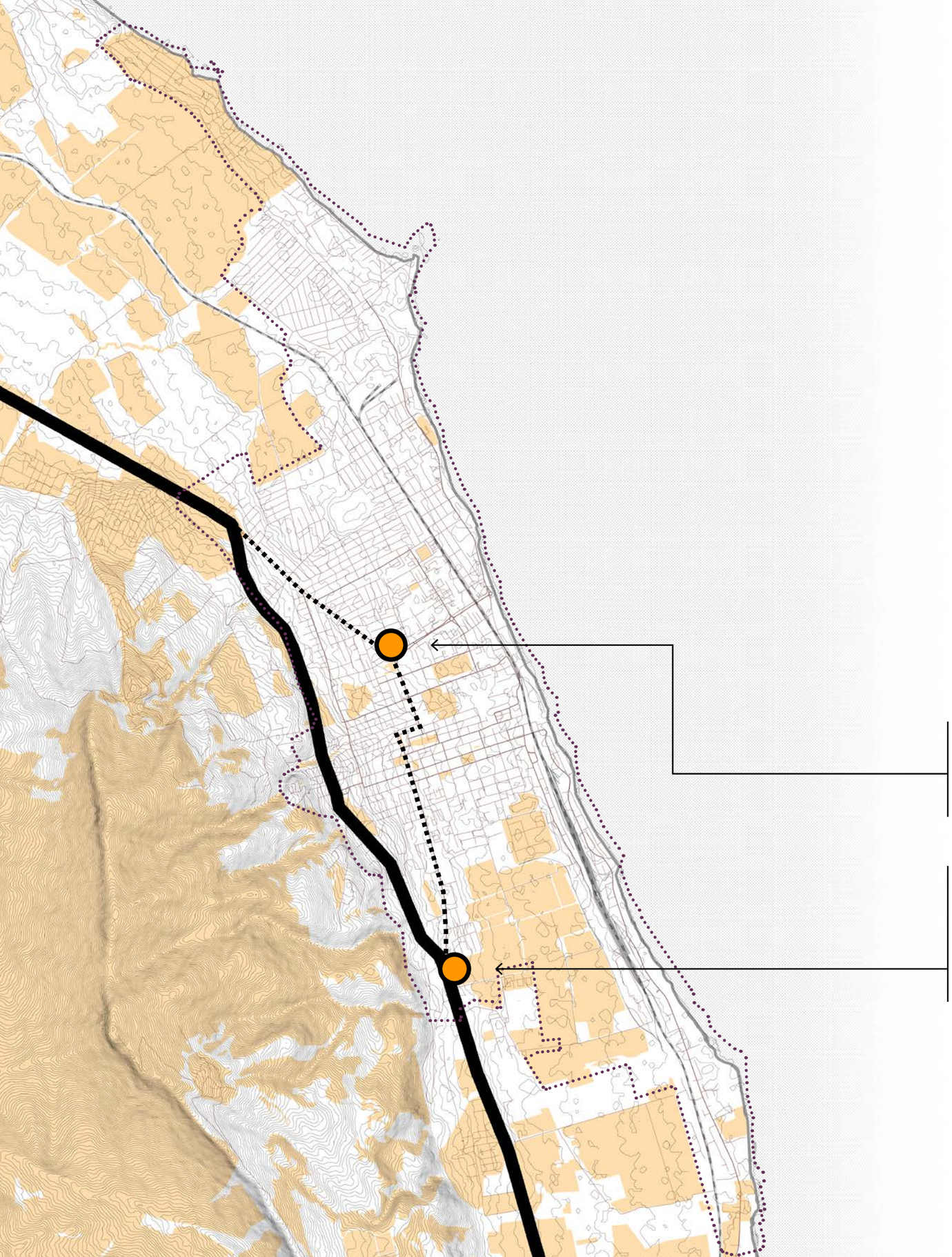
- смена электровозов у поездов, идущих в направлении на Азербайджан
- таможенный контроль пассажиров
- сортировка, приём, отправление и пропуск грузовых поездов
- обслуживание промышленных предприятий города
- погрузка и выгрузка вагонов

станция ежедневно отправляет и принимает:

- 4 пары дальнего следования по маршрутам: «Москва – Баку», «Ростов-Главный – Баку», «Тюмень – Баку», «Харьков – Баку»
- 6 пар пригородного сообщения, в т.ч. 2 по маршруту «Дербент - Махачкала» и 4 по маршруту «Граница 2454 км - Дербент»
- 2 пары грузовых поездов

Электрифицированная железнодорожная магистраль “Ростов - Баку”. Протяженность магистрали в границах городского округа составляет 23 км

Через железнодорожная магистраль 6 пешеходных переходов в одном уровне 2 автомобильных путепровода.



Автомобильный транспорт

Автомобильная дорога федерального значения – Р-217 «Кавказ»

Ширина проезжей части составляет 9м, ширина земляного полотна – 12м (длина тоннеля составляет 318м, ширина – 9 м). Протяженность автомобильной дороги в границах городского округа составляет – 18,25км. В пределах города дорога имеет 2 (1+1) полосы движения. На севере и юге от центрального района к автодороге примыкают два въезда в город

Обслуживание пригородных и междугородних пассажирских перевозок в ГО «город Дербент» осуществляются:

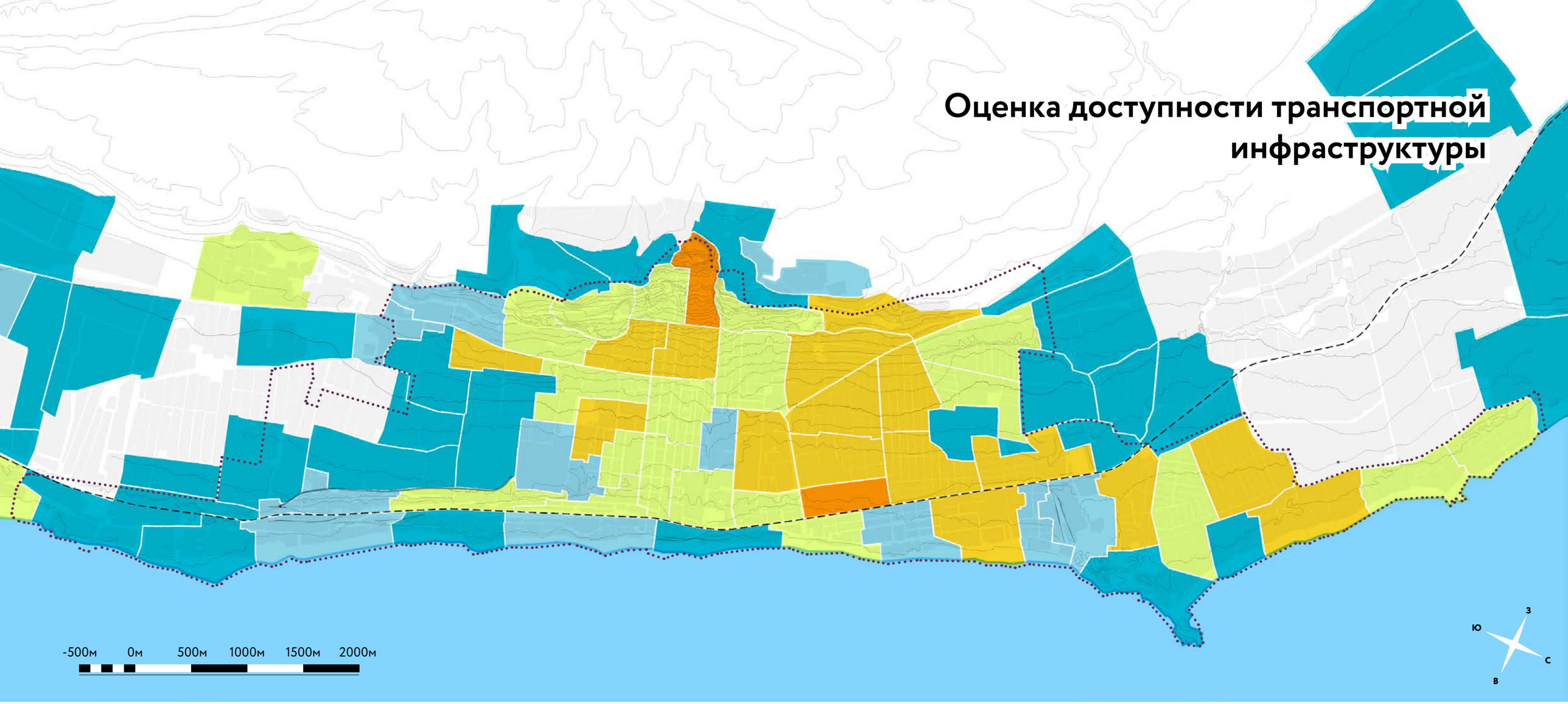
- с автовокзала «Северный (проспект Агасиева, 26а), вместимость 50 пас/час,
- в 2017г перевезено 280 тыс.пасс.

- с автовокзала «Южный», (расположен на автомобильной дороге федерального значения Р-217 «Кавказ»), южный пост ГИБДД, вместимость 310 пас/час,
- в 2017г перевезено 996 тыс.пасс.

Мероприятия по развитию транспортной инфраструктуры

№	Мероприятие	«Прибрежный Дагестан»	Генеральный план 2013	Республиканская инвестиционная программа 2018г.	Программа экономического и соц. развития ГО г. Дербент до 2018г.	Инвестиционная стратегия ГО г. Дербент до 2020г.	СЭР горных территорий 2014-2018гг.	«развитие территориальных автомобильных дорог» 2018-2020гг.
Улично-дорожная сеть								
1	Строительство в границах города автодорожного обхода - 2,23 км		●	●		●		●
2	Реконструкция магистральных улиц и дорог - 24,6 км		●				●	
3	Строительство магистральных улиц - 81,66 км		●					
4	Строительство 12 транспортных развязок в одном уровне		●					
5	Строительство 2 транспортных развязок в разных уровнях		●	●				
6	Строительство 3 автодорожных путепроводов над железной дорогой		●					
7	Строительство 2 пешеходных переходов		●					
8	Общая протяженность магистральной улично-дорожной сети к 2032 г. - 659 км		●					
9	Реконструкция федеральной трассы Р-217 «Кавказ»	●						
10	Строительство пешеходных переходов через автомобильные дороги	●						
11	Реконструкция путепроводов над железной дорогой			●				
Железнодорожный транспорт								
12	Организация внутригородского пассажирского железнодорожного транспорта - 24 км	●	●					
13	Строительство высоких пассажирских платформ - 10 шт.		●					
Воздушный транспорт								
14	Строительство в границах города аэропорта на удалении от центра города в 7,5 км.	●	●					
Морской транспорт								
15	Строительство 2 молов и причалов	●	●					
16	Строительство яхт-клуба и ряд марин с собственными причалами		●					
17	Реконструкция набережной			●	●	●		
Прочее								
18	Строительство фуникулера от цитадели Нарын-кала до побережья Каспийского моря 2,2 км				●			

Оценка доступности транспортной инфраструктуры

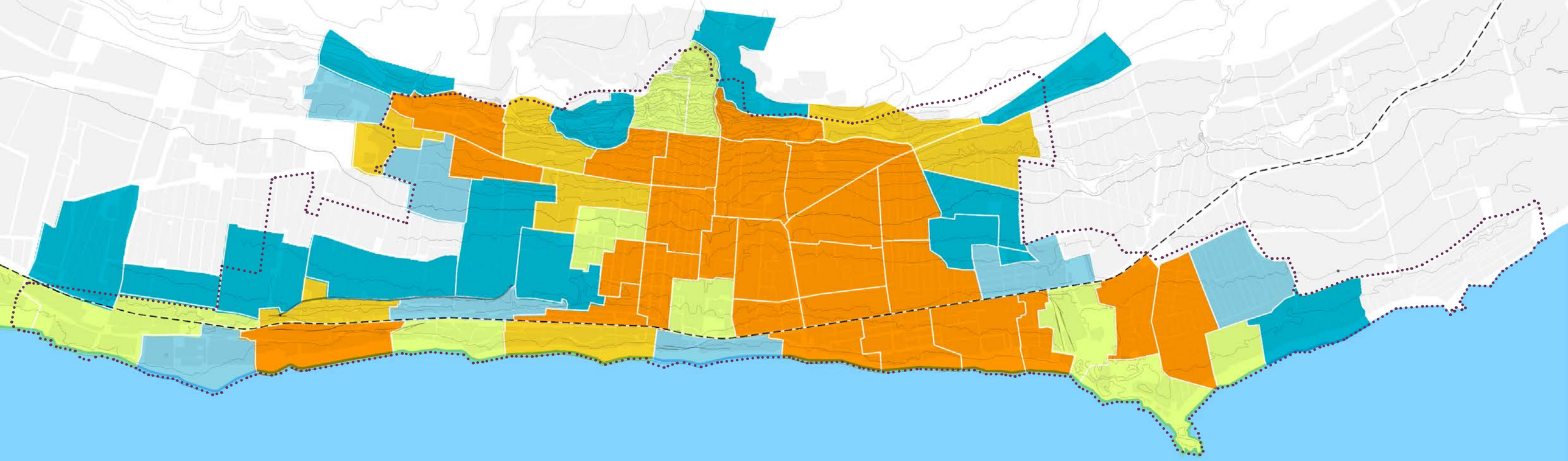


Количество баллов:

- 5 - отличный уровень
- 4 - хороший уровень
- 3 - удовлетворительный уровень
- 2 - неудовлетворительный уровень
- 1 - критический уровень

- Оценка развития транспортной инфраструктуры произведена по нескольким критериям в разрезе планировочных районов Дербента.
- **Уровень доступности характеризуется плотностью улично-дорожной сети на единицу территории.**
- Наибольшая плотность улиц в магалах и в современной индивидуальной застройке

Оценка обеспеченности транспортной инфраструктурой



Количество баллов:

- 5 - отличный уровень
- 4 - хороший уровень
- 3 - удовлетворительный уровень
- 2 - неудовлетворительный уровень
- 1 - критический уровень

- Обеспеченность транспортной инфраструктурой **характеризуется долей населения, охваченной радиусом доступности остановок общественного транспорта, вокзалов**.

- В районах с наиболее плотной улично-дорожной сетью и большей плотностью населения лучший показатель обеспеченности транспортной инфраструктурой

Обеспеченность инженерными ресурсами

Вид сетей	Обеспеченность инженерными ресурсами	Предусмотренные мероприятия
Водоснабжение	Источники водоснабжения: Самурский и Кайтагский водозаборы и скважины (порядка 25); скважины подают воду в городскую сеть без надлежащей очистки; отсутствуют вторые нитки водоводов; обеспеченность жилого фонда централизованным водоснабжением – 64%. Подача воды в город осуществляется по графику. Действующая сеть изношена на 70-100 %	Подтверждение действующих запасов питьевой воды, разведка и утверждение дополнительных запасов питьевой воды для города; -строительство вторых ниток водоводов Самур-Дербент и Кайтаг-Дербент; - реконструкция существующих водозаборных сооружений с увеличением их производительности и повышением эффективности работы; - строительство нового подземного водозабора и водовода в Магарамкентском районе для водоснабжения г. Дербента и прилегающих сельских населенных пунктов; - реконструкция и модернизация сетей и объектов водоснабжения городского округа; - строительство новых сетей и объектов водоснабжения
Канализация	С 1996 года очистные сооружения канализации (ОСК) находятся в нерабочем состоянии, в стадии капремонта и реконструкции. Обеспеченность населения города централизованной системой водоотведения не достигает 50%. Сброс неочищенных сточных вод осуществляется непосредственно в Каспийское море по нескольким открытым выпускам. Канализационные сети имеют высокую степень износа, а в исторической (магальной) части города водоотведение в основном осуществляется по лотковым каналам тысячелетней давности и не соответствует нормативным требованиям	Реконструкция к 2022 г. неработающих «Северных» ОСК на 60 тыс.м3/сутки с современными технологиями, в т.ч. на первую очередь 25 тыс. м3/сутки в Северном планировочном районе; строительство новых «Южных» ОСК в Южном планировочном районе; восстановление старых КНС и главных коллекторов (по возможности); строительство новых КНС и напорно-самотечных коммуникаций. Запланированных генеральным планом мероприятий достаточно для восстановления разрушенной системы водоотведения.
Дождевая канализация	Существующие сети дождевой канализации и очистные сооружения поверхностного стока в границах городского округа город Дербент отсутствуют.	Строительство водосточно-коллекторной сети дождевой канализации в соответствии с развитием улично-дорожной сети; - строительство устьевых локальных очистных сооружений на выпусках водосточных и речных коллекторов в водный объект с очисткой поверхностных вод до ПДК сброса в водоемы рыбохозяйственного водопользования.

Обеспеченность инженерными ресурсами

Вид сетей	Обеспеченность инженерными ресурсами	Предусмотренные мероприятия
Теплоснабжение	Централизованным теплоснабжением охвачена основная часть жилого фонда города (61,5 % населения города). Теплоснабжение осуществляется от 9 муниципальных и 29 ведомственных котельных. Частный сектор отапливается от газовых колонок типа АГВ-80, АКГВ-120 и отопительных печей. На котельных отсутствует 2-я категория электроснабжения.	Новую многоэтажную и среднеэтажную застройку предлагается обеспечивать теплом от современных автоматизированных квартальных котельных, работающих на газе.
Газоснабжение	Обеспечение района газом - 95 %. Источником газоснабжения является магистральный газопровод «Моздок-Казимагомед», далее через ГРС по сетям через ШП попадается к потребителям. Частный сектор пользуется, в основном, сжиженным газом.	
Электроснабжение	Электроснабжение города Дербента осуществляется из местных источников (ПС 110/6кВ «Южная», ПС 110/6кВ «Западная», ПС 110/6кВ «Северная»). Дефицит электроэнергии покрывается за счет единой системы энергоснабжения Северо-Кавказского региона. Качество обеспечения электроэнергией удовлетворительное. В связи с резким увеличением электропотребления населением рекомендуется поэтапно продолжать реконструкцию электрических сетей.	Строительство ПС 110/10 кВ в Южном планировочном районе; строительство ВЛ 110 кВ от ПС «Дербент Южная» до ПС 110/10 кВ; модернизация оборудования на ПС «Дербент Западная»; модернизация устаревшего оборудования на ПС, РП и ТП; ремонтно-восстановительные работы на ЛЭП 10 кВ, 6 кВ, 0,4 кВ; перевод действующих электрических сетей 6 кВ на напряжение 10 кВ.
Связь	На сегодняшний день уровень развития системы связи можно считать пониженным, в т.ч. из за низкого применения современной инфраструктуры средств связи.	Для развития систем связи необходимо повышать уровень цифровизации за счет строительства и реконструкции инфраструктуры (в т.ч. строительства волоконно-оптических линий) и соответственно развитие доступа к сети Интернет.

Схема обеспеченности водоснабжением

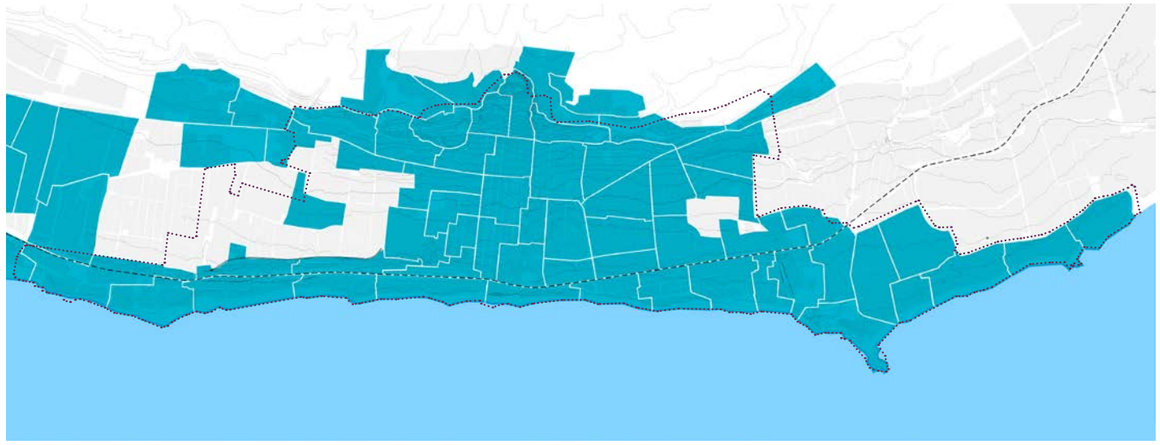


Схема обеспеченности системами канализации

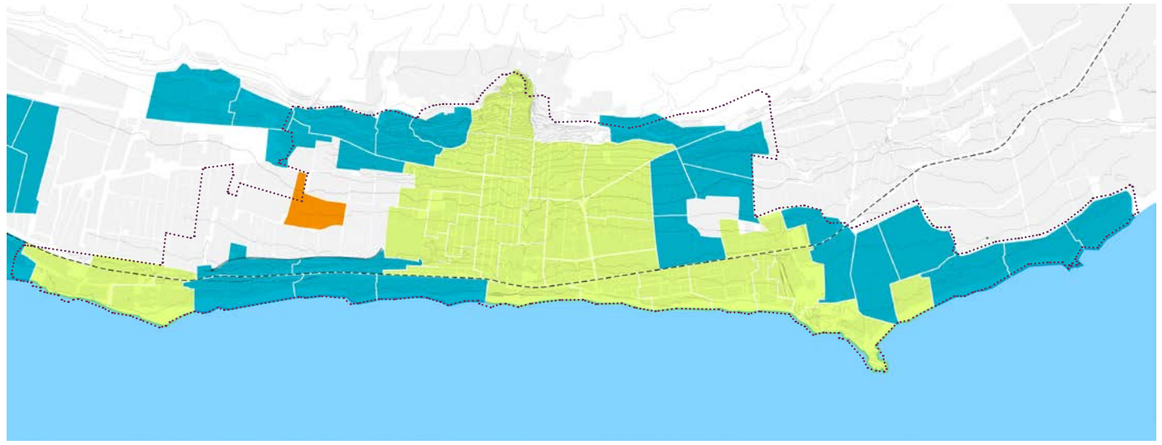


Схема обеспеченности системами централизованного теплоснабжения

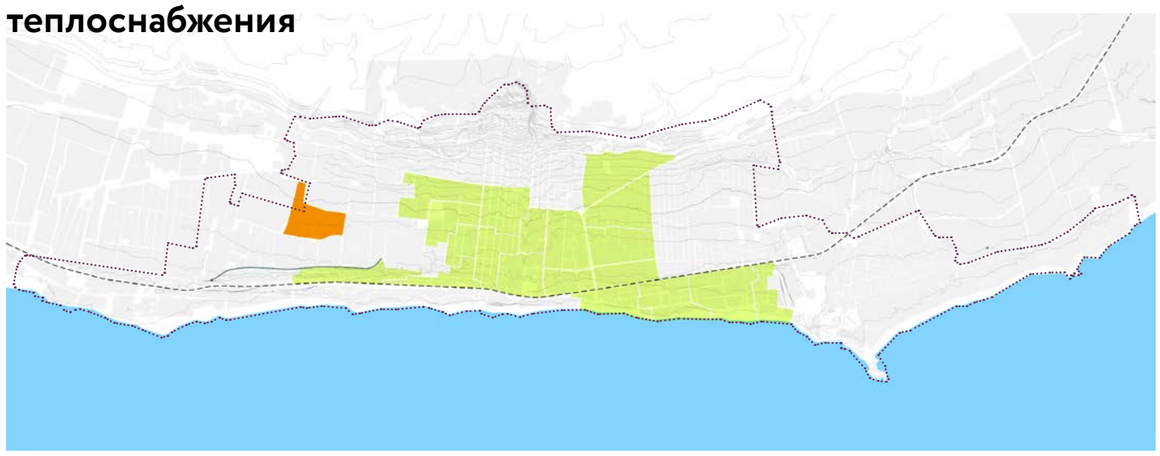


Схема обеспеченности системами электроснабжения



Схема обеспеченности системами газоснабжения

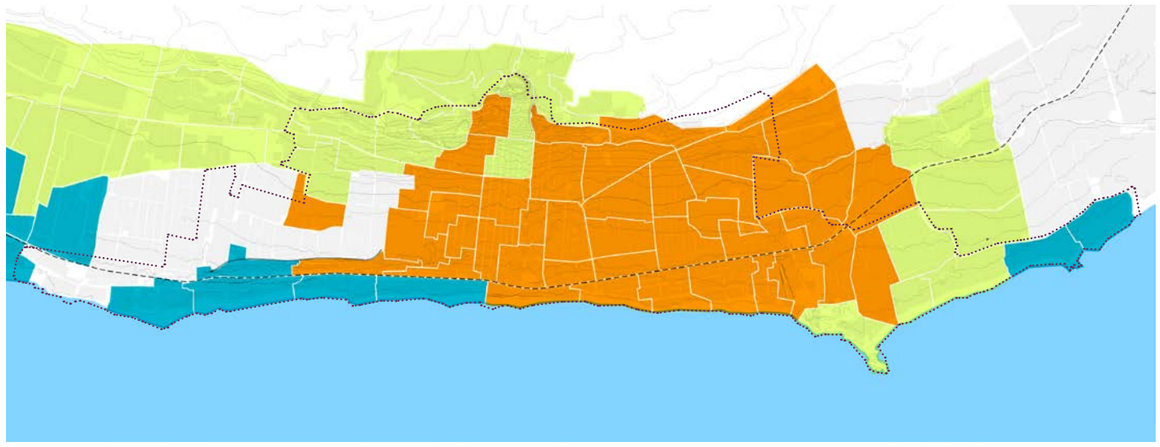
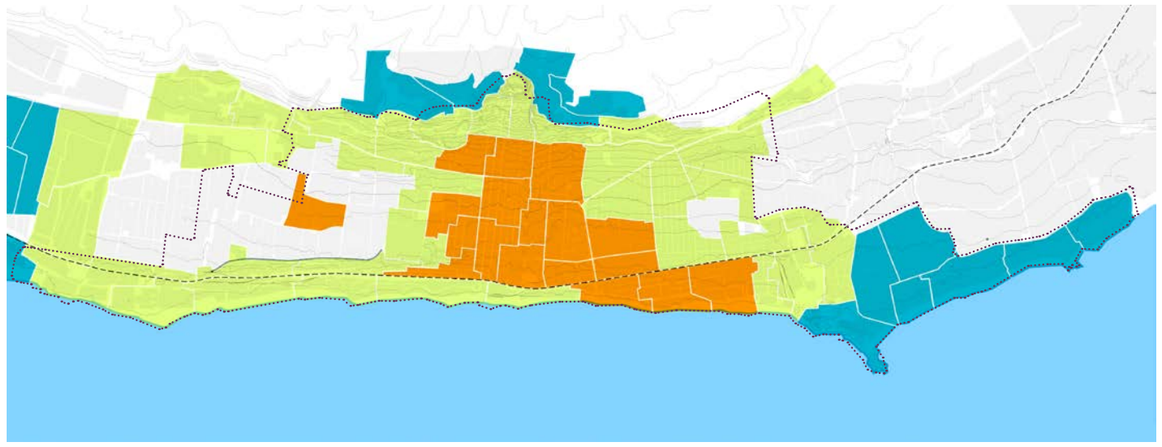
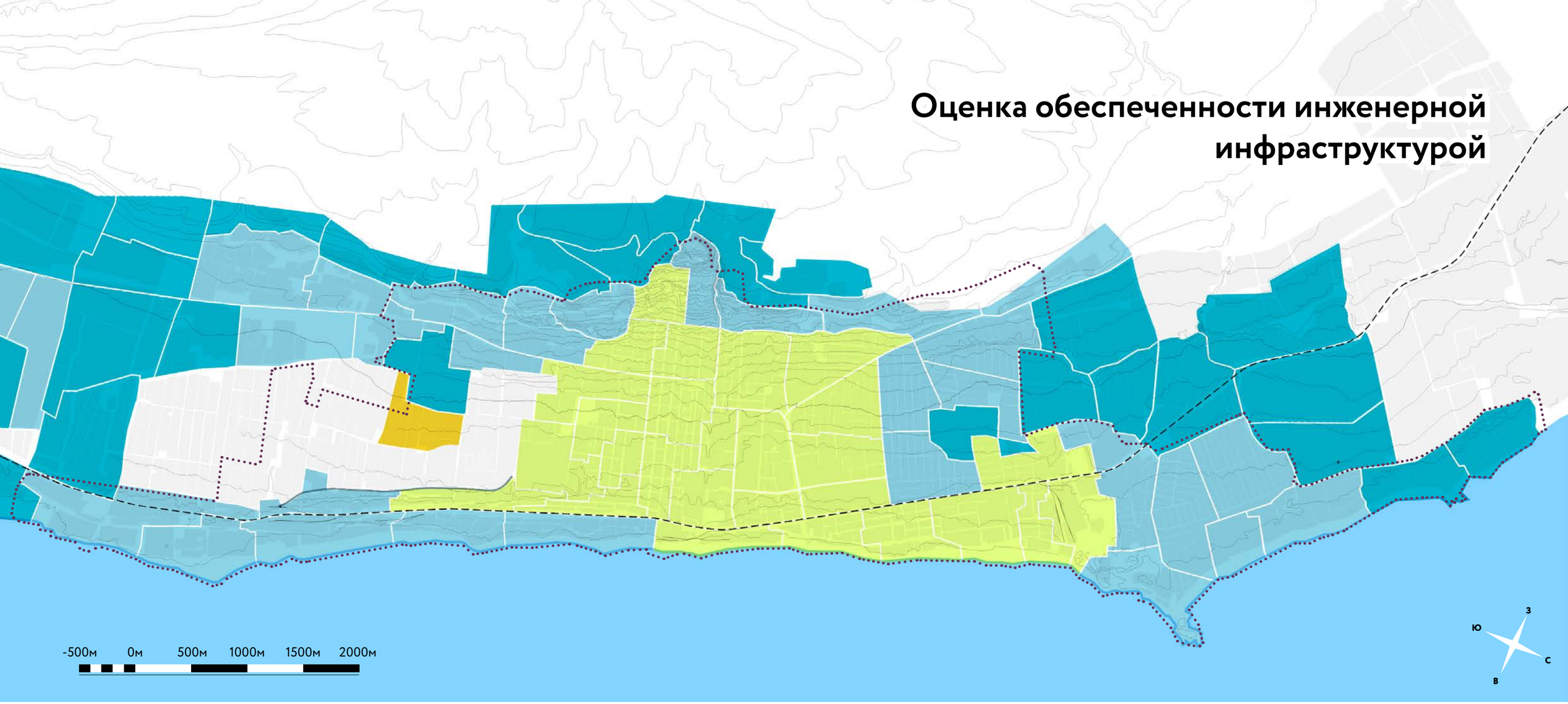


Схема обеспеченности системами связи



Оценка обеспеченности инженерной инфраструктурой



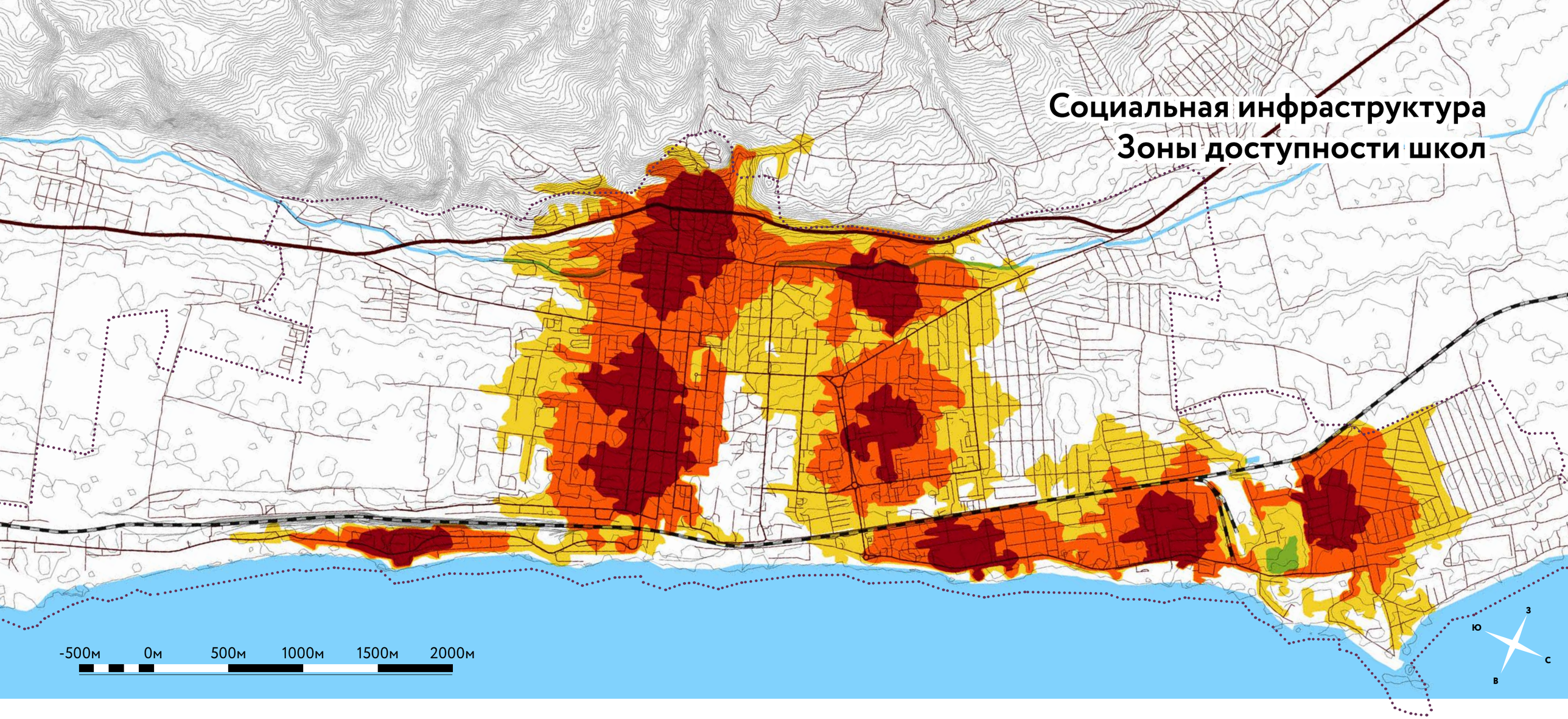
Количество баллов:

- 5 - отличный уровень
- 4 - хороший уровень
- 3 - удовлетворительный уровень
- 2 - неудовлетворительный уровень
- 1 - критический уровень

- На основе анализа семи инженерных инфраструктур (**водоснабжение, канализация, дождевая канализация, теплоснабжение, электроснабжение, связь, газоснабжение**) дана оценка общей обеспеченности по районам города. В целом Дербент испытывает системные трудности с инженерной инфраструктурой, **в первую очередь с водоснабжением и водоотведением**.

- Центральные районы города обеспечены в большей степени, на окраинах – отсутствует большинство систем.

Социальная инфраструктура
Зоны доступности школ



Пешеходная доступность, минуты

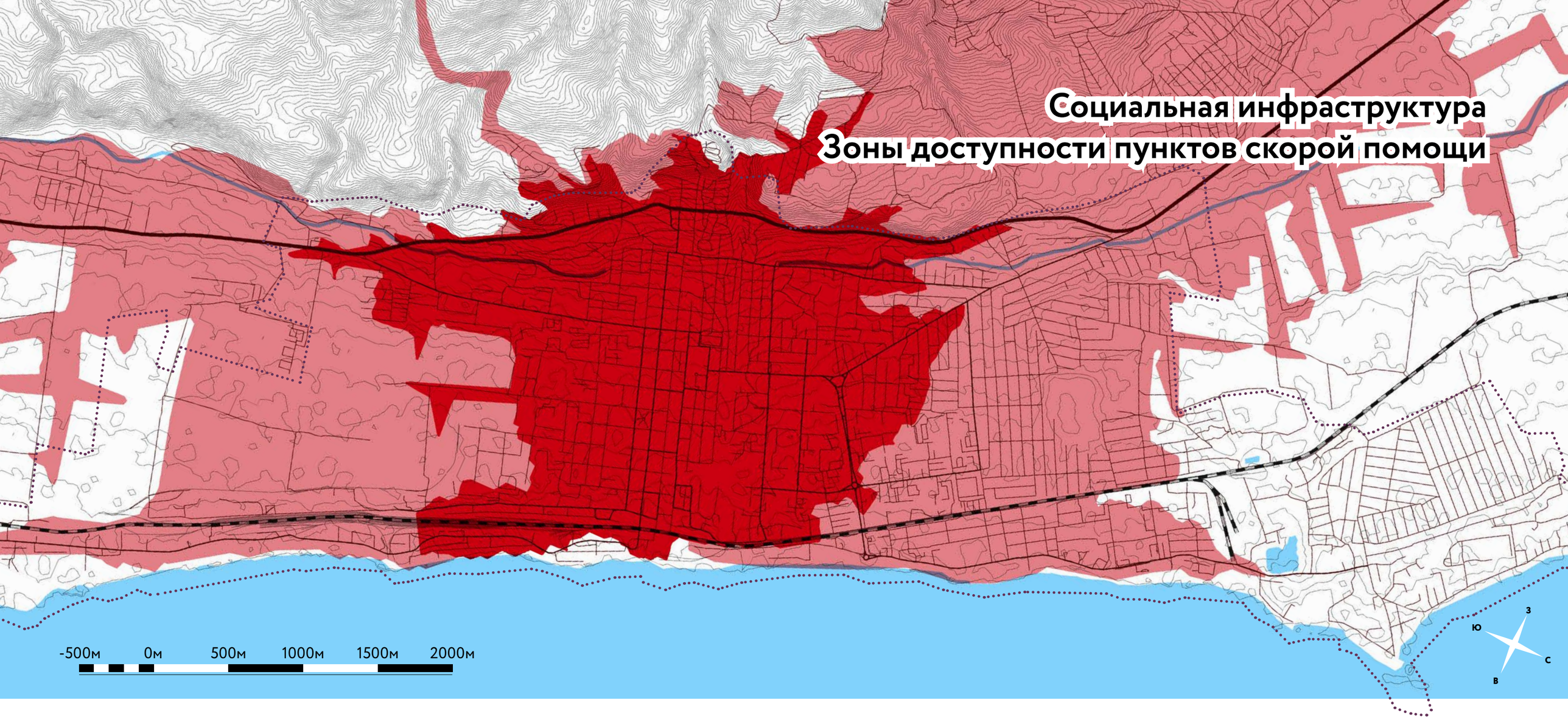
- 5
- 10
- 15

- Представлен анализ пешеходной доступности объектов на примере школ. Такой анализ существенно отличается от традиционной оценки через радиус доступности, так как он учитывает сложную топологию города (наличие делителей в виде железной дороги и стены древнего города.

- Оценивая доступность школ, можно подметить, что большая часть территорий индивидуальной жилой застройки не имеет пешеходного доступа.

Социальная инфраструктура

Зоны доступности пунктов скорой помощи



Транспортная доступность, минуты

- 10
- 20

- Доступность территории города для скорой помощи является одним из базовых показателей качества жизни. Сегодня в Дербенте большая часть города покрывается 20 минутным радиусом доступности карет скорой помощи. **В то же время необходимо достижение 10 минутного показателя.**

- Для этого необходимо обустройство дополнительных постов скорой помощи и станции скорой помощи с дневным стационаром для приема пациентов в пограничных состояниях.

Тепловая карта общественных объектов

Культура и исскуство



Медицина



Наука и образование



Торговля



- Анализ распределения общественных функций проведен на основе данных о местоположении более 1200 организаций.

  В результате анализа выявлены две части с наибольшей насыщенностью: **исторический центр и зона вблизи пр. Агасиева**. Между ними территория с низкой насыщенностью функциями – вдоль улиц Г. Гасанова и Г. Алиева: территория завода шлифовальных станков, парка Н. Гянджеви и погранотряда.

- Исторический центр концентрирует объекты культуры, медицины, образования, административные функции, вдоль ул. Гагарина и пр. Агасиева размещаются преимущественно объекты торговли и сферы услуг.

Структура средств размещения Дербента

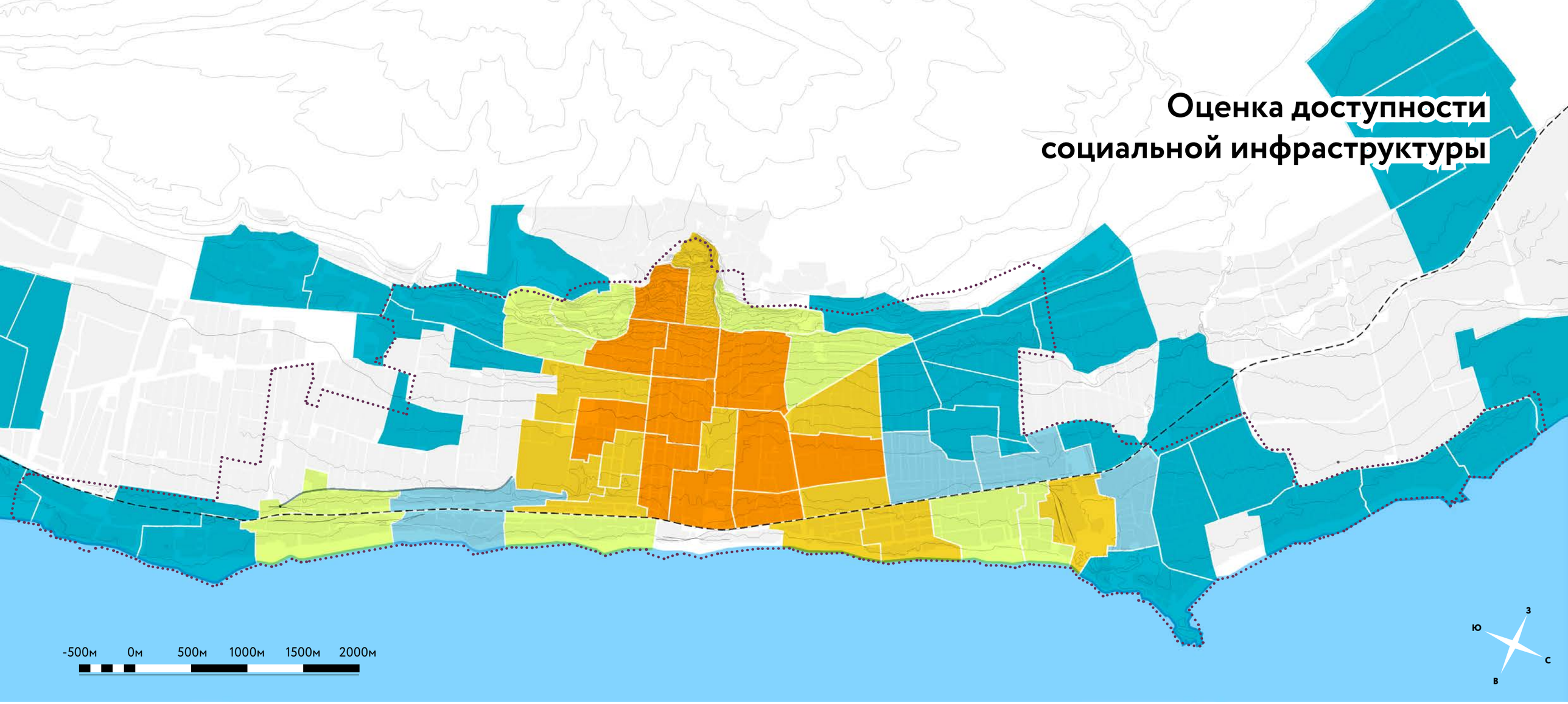
Наименование средств размещения	Количество объектов, шт	Емкость коек, шт	Номерной фонд, всего номеров	Предоставлено ночевок в год, тыс.	Коэффициент использования номерных фондов
1.Гостиницы, в том числе:	41	2819	1545	147,3	0,14
5*	–				
4*	1				
3*	8				
2*	2				
1*	1				
Некатегорийные	29				
2. Прочие:	14				
3.Специализированные средства размещения, в том числе:	33	3870	1497	249	0,18
Санатории и пансионаты с лечением	10	1511			
Санатории-профилактории	8	479			
Санаторные оздоровительные лагеря	2	600			
Дома и пансионаты отдыха	2	100			
Базы отдыха	5	588			
Туристические базы	6	592			

Структура средств размещения Дербента характеризуется высокой долей неклассифицированных в соответствии со стандартами «звездности» объектов. Прохождение процедуры классификации дает отелям преимущества при выборе туристом места размещения, в то же время соответствие требованиям определенного класса упорядочивает деятельность отельеров.

В Дербенте не представлены отельные сети, все средства размещения являются одиночными объектами, с небольшим номерным фондом, также распространены апартаменты. Преобладают гостиницы эконом-класса.

Размещение гостиниц преимущественно в историческом центре и вдоль побережья.
Фрагментированность, неупорядоченность гостиничной сферы Дербента обусловлена слабо развитым туристическим сектором, малым туристическим потоком, монопрофильной туристической специализацией города, экскурсионным характером посещения Дербента и выраженной сезонностью.

Оценка доступности социальной инфраструктуры



Количество баллов:

- 5 - отличный уровень
- 4 - хороший уровень
- 3 - удовлетворительный уровень
- 2 - неудовлетворительный уровень
- 1 - критический уровень

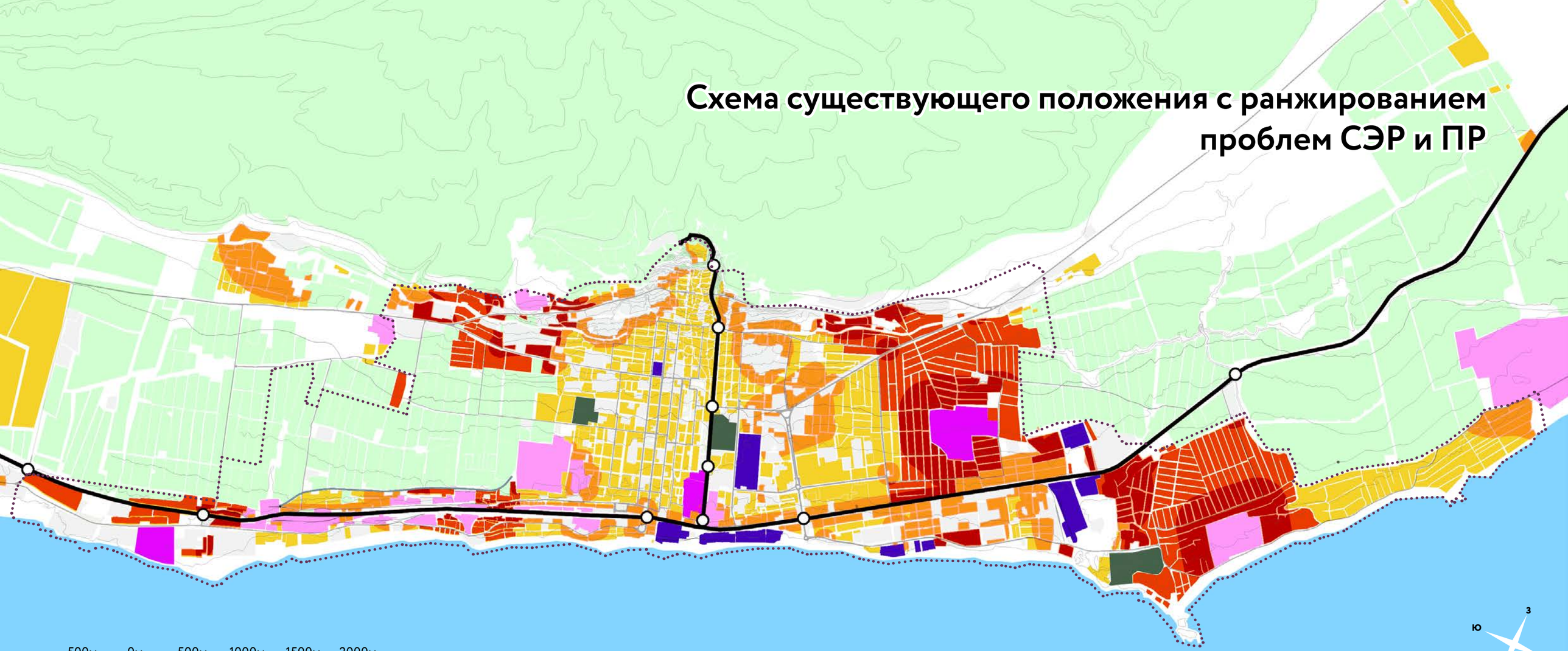
- Анализ размещения объектов социальной инфраструктуры показал нормативную обеспеченность в центральной части города, и дефицит социальных объектов на севере и юге Дербента.

- **Нехватка школ и детских садов острее всего ощущается в районах новой застройки и индивидуальной застройки**. Сложности вызывает поиск земельных участков для размещения таких объектов.

SKTS GINZBURG ARCHITECTS ИНСТИТУТ ГЕНПЛАНА МОСКВЫ

ВЫВОДЫ ИЗ КОМПЛЕКСНОЙ ОЦЕНКИ

Схема существующего положения с ранжированием проблем СЭР и ПР



Основные делители пространства

Переходы через делители

Производственные территории:

Не функционируют на текущий момент

Испытывают трудности

Функционируют

Жилые территории:

Находятся в СЗЗ и испытывают недостаток социальной инфраструктуры

Испытывают недостаток социальной инфраструктуры

Находятся в СЗЗ предприятий и кладбищ

Наименее проблемные

Рекреационные территории:

Пустыри и заброшенные парки

- Анализ пространственного развития Дербента выявляет три основные категории проблем: **объекты с негативным воздействием на окружение, объекты-делители и территории с низкой обеспеченностью инфраструктурами**.

  - К первым относятся кладбища, очистные сооружения, вредные производства.
  - Делители нарушают связанность различных частей города, образуют территории с низкой функциональной насыщенностью. К таким объектам относятся железная дорога, неиспользуемые производства, пустыри и в какой-то степени крепостная стена.

- Территории с низкой обеспеченностью инфраструктурами выявлены в результате многофакторного анализа и также являются проблемной зоной, требующей внимательного отношения

Свот-анализ ресурсов города

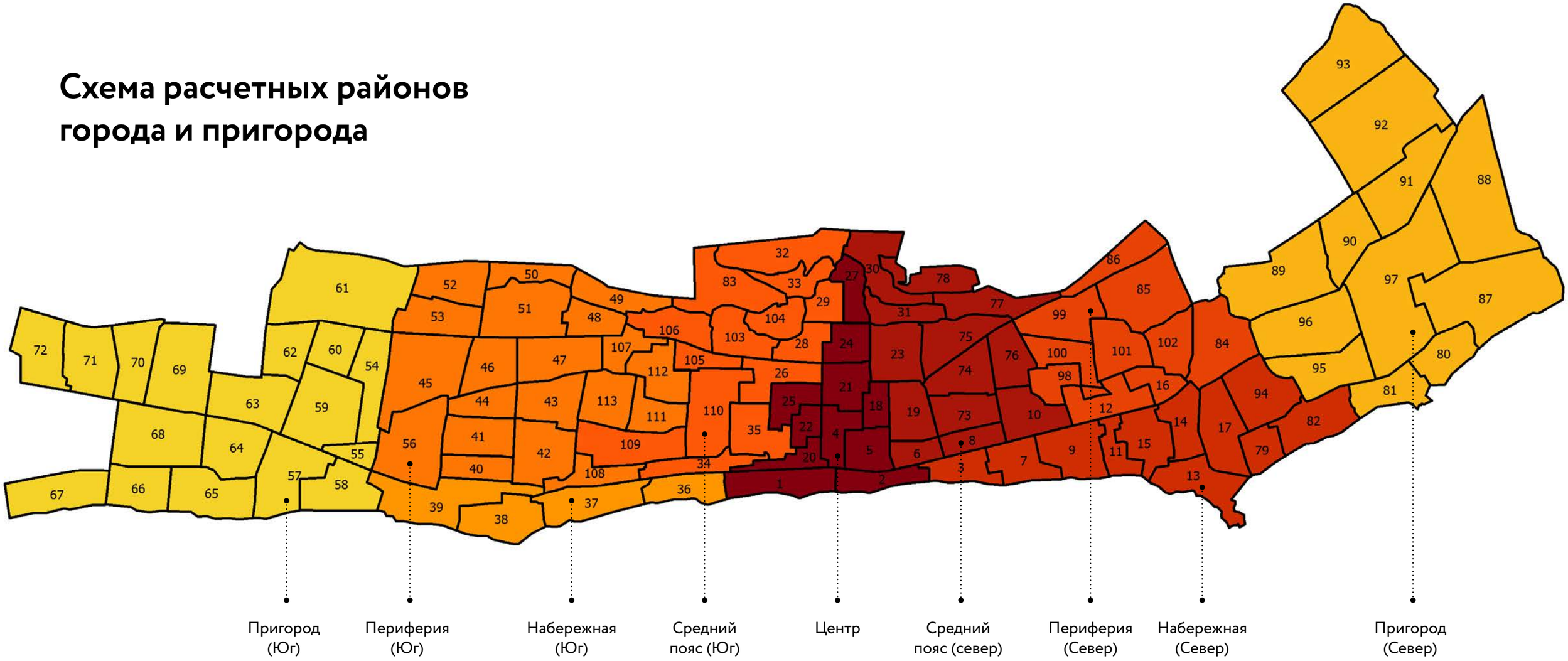
	Сильные стороны		Слабости
Внутренние факторы	• Демографический рост, молодое население • Уникальное историческое наследие • Культурное и национальное разнообразие • Мягкий климат • Богатая природа (море и горы) • Символический капитал (самый южный город, самый старый город России)		• Дефицит инфраструктуры, высокий износ сетей и сооружений • Плохая транспортная доступность • Низкое качество благоустройства • Отсутствие морского вокзала, аэропорта, ж/д сообщения с аэропортом Махачкалы • Монопрофильность туристического продукта Дербента • Отсутствие туристической инфраструктуры (информационных центров, маршрутов, программ пребывания)
	Возможности		**Угрозы**
Внешние факторы	• Ожидаемый приток инвестиций и налоговых поступлений от переводимых в Дербент компаний • Стратегическое положение в прикаспийском регионе (соседство с Азербайджаном, Ираном и др.) • Расположение на транзитном товарном и транспортном пути • Меняющийся образ Кавказа в восприятии внутреннего туриста – растущий спрос на новые туристические направления		• Миграционный отток из Южного Дагестана • Слабая включенность в туристические маршруты • Отсутствие бренда Дербента в общероссийской повестке • Опасные природные явления: сели, колебания уровня Каспийского моря, дефицит пресной воды, абразия берега

Таблица с технико-экономическими показателями, отражающими степень обеспеченности наиболее важными ресурсами для развития территории;

№	Наименование показателя	Ед. Из.	Значение
1	Площадь территориальных резервов	га	
2	Длина УДС на душу населения	м/чел	
3	Протяженность автомобильных дорог		
4	Плотность улично-дорожной сети ГО	км/км2	0,27
5	Протяженность УДС в городском округе		
5.1	Протяженность автомобильных дорог федерального значения	км	18,25
5.2	Общая протяженность дорожной сети общего пользования ГО, в т.ч.:	км	259
5.2.1	--- с твердым покрытием	км	123
5.2.2	--- с грунтовым покрытием	км	136
6	Общая протяженность магистральной сети улиц города, в т.ч.	км	29,12
6.1	--- магистральных улиц общегородского значения	км	8,88
6.2	---- магистральных улиц районного значения	км	20,24
7	Мосты и путепроводы	шт	7
9	Протяженность водопроводных сетей, вт.ч.:	км	220,3
9.1	магистральных водоводов	км	74
9.2	уличных сетей	км	104,1
9.3	внутриквартальных сетей	км	42,2
10	Протяженность надземных газопроводов:		
10.1	высокого давления	км	24
10.2	среднего давления	км	49
10.3	низкого давления	км	147
11	Протяженность подземных газопроводов:		
11.1	высокого давления	км	1,2
11.2	среднего давления	км	4,7
11.3	низкого давления	км	4,3
12	Площадь территории городского округа	тыс. км2	69,6
22	Население	тыс.чел	124700

№	Наименование показателя	Ед. Из.	Значение
24	Турпоток	тыс.чел./ год	100
25	Количество мест размещения		
25.1	гостиницы	коек	2819
25.2	специализированные (пансионаты, санатории)	коек	3870
26	Индекс потребительских цен		100,4
27	Среднемесячная заработная плата	руб	25817
28	Население трудоспособного возраста	тыс.чел	79
29	Количество безработных	тыс.чел	1,4
30	Бюджет		
30.1	доходы	млн. руб.	1473,8
30.2	расходы	млн. руб.	1766,5
31	количество зарегистрированных транспортных средств на территории городского округа	шт	25812
32	Уровень автомобилизации (расчетно)	авто/1000 жителей	207

Схема расчетных районов города и пригорода



- В целях пофакторного анализа территории Дербента город был поделен на соразмерные сопоставимые территориальные единицы – расчетные районы.
- Границы районов определялись по делителям (улицам и дорогам), по морфотипу застройки (индивидуальная, многоквартирная, малоэтажная, среднеэтажная) и по функции (жилая, производственная, общественная).
- Каждый район оценивается с точки зрения обеспеченности ключевыми инфраструктурами, затем проводится интегральная оценка обеспеченности по каждому району, и формируется общая картина уровня развития городской среды.

Таблица с показателями обеспеченности

№ пр	Зона	Оценочные баллы				Индекс
		Транспортная Инфраструктура	Социальная Инфраструктура	Инженерная Инфраструктура	Рекреационный каркас	
1	Центр	2	3	2	4	3
2	Центр	1	0	3	0	1
3	Набережная (Север)	3	4	3	5	4
4	Центр	3	5	3	5	4
5	Центр	3	5	3	5	4
6	Средний пояс (север)	3	5	3	5	4
7	Набережная (Север)	2	4	3	5	4
8	Средний пояс (Север)	5	4	3	5	4
9	Набережная (Север)	4	3	3	5	4
10	Средний пояс (Север)	4	2	2	5	3
11	Набережная (Север)	2	3	3	5	3
12	Периферия (Север)	4	2	3	2	3
13	Набережная (Север)	1	1	2	0	1
14	Набережная (Север)	4	2	2	0	2
15	Набережная (Север)	2	4	3	5	4
16	Периферия (Север)	1	1	2	0	1
17	Набережная (Север)	3	1	2	0	2
18	Центр	2	4	3	5	4
19	Средний пояс (Север)	4	5	3	5	4
20	Центр	3	4	3	5	4
21	Центр	3	5	3	5	4
22	Центр	3	4	3	5	4
23	Средний пояс (Север)	3	5	3	5	4
24	Центр	4	5	3	5	4
25	Центр	4	5	3	5	4
26	Средний пояс (Юг)	3	4	3	3	3
27	Центр	5	4	2	5	4
28	Средний пояс (Юг)	4	5	3	5	4
29	Средний пояс (Юг)	3	5	3	5	4
30	Средний пояс (Север)	1	0	1	0	1
31	Средний пояс (Север)	3	3	2	5	3

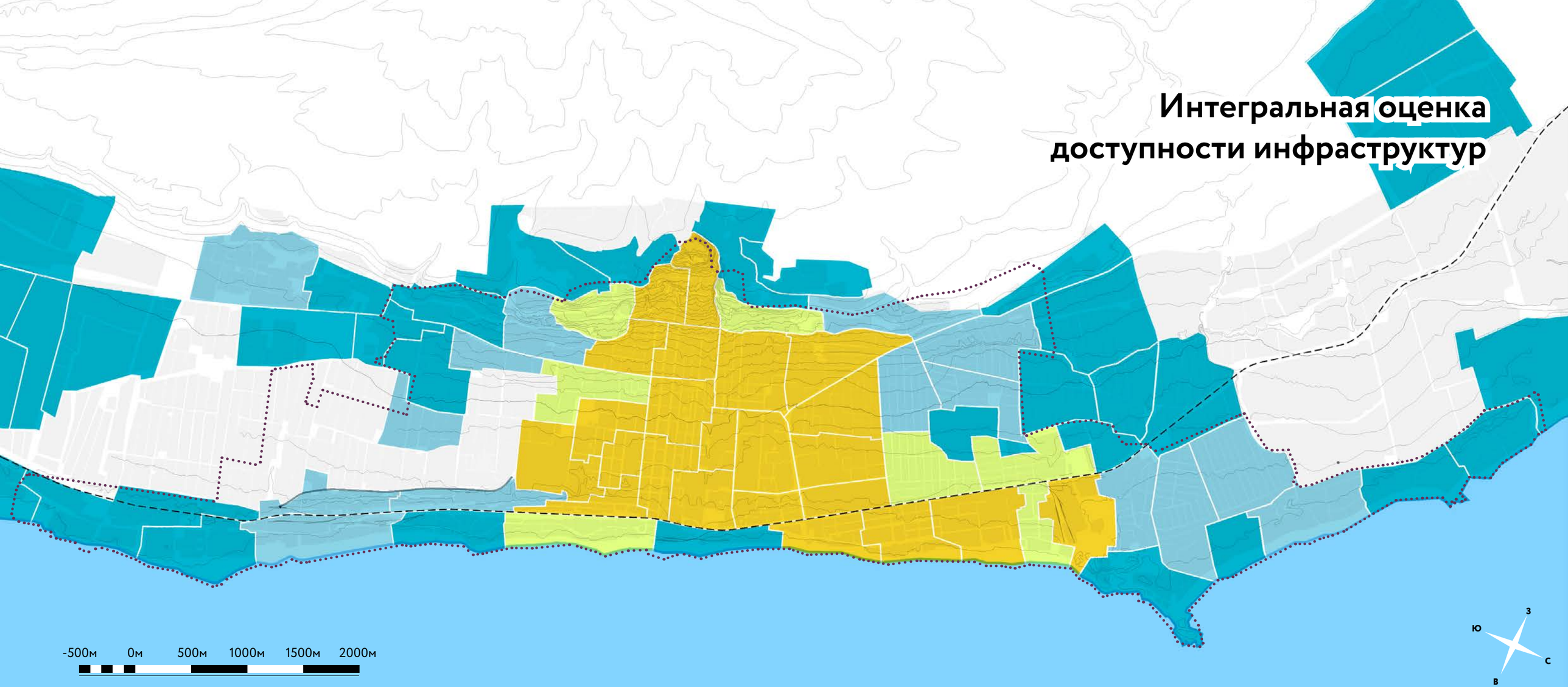
№ пр	Зона	Оценочные баллы				Индекс
		Транспортная Инфраструктура	Социальная Инфраструктура	Инженерная Инфраструктура	Рекреационный каркас	
32	Средний пояс (Юг)	0	0	1	0	0
33	Средний пояс (Юг)	1	0	1	0	1
34	Средний пояс (Юг)	3	2	3	1	2
35	Средний пояс (Юг)	2	4	3	5	4
36	Набережная (Юг)	1	2	2	0	1
37	Набережная (Юг)	2	3	2	0	2
38	Набережная (Юг)	1	1	2	0	1
39	Набережная (Юг)	1	1	2	0	1
40	Периферия (Юг)	1	0	0	0	0
41	Периферия (Юг)	0	0	0	0	0
42	Периферия (Юг)	1	0	0	0	0
43	Периферия (Юг)	0	0	0	0	0
44	Периферия (Юг)	0	0	0	0	0
45	Периферия (Юг)	1	0	1	0	1
46	Периферия (Юг)	0	0	1	0	0
47	Периферия (Юг)	1	0	2	0	1
48	Периферия (Юг)	0	1	2	0	1
49	Периферия (Юг)	0	0	1	0	0
50	Периферия (Юг)	0	0	1	0	0
51	Периферия (Юг)	3	1	2	0	2
52	Периферия (Юг)	0	0	1	0	0
53	Периферия (Юг)	0	0	1	0	0
54	Пригород (Юг)	1	1	2	0	1
55	Пригород (Юг)	1	0	0	0	0
56	Периферия (Юг)	0	0	1	0	0
57	Пригород (Юг)	3	1	1	0	1
58	Пригород (Юг)	3	1	1	0	1
59	Пригород (Юг)	0	1	1	0	1
60	Пригород (Юг)	2	1	2	0	1
61	Пригород (Юг)	1	0	1	0	1
62	Пригород (Юг)	2	1	2	0	1

Таблица с показателями обеспеченности

№ пр	Зона	Оценочные баллы				Индекс
		Транспортная Инфраструктура	Социальная Инфраструктура	Инженерная Инфраструктура	Рекреационный каркас	
63	Пригород (Юг)	0	0	0	0	0
64	Пригород (Юг)	2	1	1	0	1
65	Пригород (Юг)	3	1	1	0	1
66	Пригород (Юг)	1	1	1	0	1
67	Пригород (Юг)	0	1	1	0	1
68	Пригород (Юг)	0	0	0	0	0
69	Пригород (Юг)	1	1	1	0	1
70	Пригород (Юг)	1	0	0	0	0
71	Пригород (Юг)	1	1	1	0	1
72	Пригород (Юг)	2	1	1	0	1
73	Средний пояс (Север)	4	5	3	5	4
74	Средний пояс (Север)	4	4	3	5	4
75	Средний пояс (Север)	4	3	3	4	4
76	Средний пояс (Север)	4	1	2	2	2
77	Средний пояс (Север)	4	1	2	0	2
78	Средний пояс (Север)	2	0	1	0	1
79	Набережная (Север)	1	0	2	0	1
80	Пригород (Север)	3	1	1	0	1
81	Пригород (Север)	3	1	1	0	1
82	Набережная (Север)	4	1	2	0	2
83	Средний пояс (Юг)	1	1	1	0	1
84	Периферия (Север)	1	1	1	0	1
85	Периферия (Север)	1	1	1	0	1
86	Периферия (Север)	1	1	2	0	1
87	Пригород (Север)	1	1	0	0	1
88	Пригород (Север)	1	0	0	0	0
89	Пригород (Север)	0	0	1	0	0
90	Пригород (Север)	0	0	0	0	0
91	Пригород (Север)	0	1	0	0	0
92	Пригород (Север)	1	1	0	0	1
93	Пригород (Север)	1	1	0	0	1

№ пр	Зона	Оценочные баллы				Индекс
		Транспортная Инфраструктура	Социальная Инфраструктура	Инженерная Инфраструктура	Рекреационный каркас	
94	Набережная (Север)	4	1	2	0	2
95	Пригород (Север)	0	0	1	0	0
96	Пригород (Север)	0	0	1	0	0
97	Пригород (Север)	0	0	0	0	0
98	Периферия (Север)	1	1	1	0	1
99	Периферия (Север)	3	1	2	0	2
100	Периферия (Север)	3	1	2	0	2
101	Периферия (Север)	1	0	1	0	1
102	Периферия (Север)	1	0	1	0	1
103	Средний пояс (Юг)	3	3	2	1	2
104	Средний пояс (Юг)	3	3	2	3	3
105	Средний пояс (Юг)	4	1	2	0	2
106	Средний пояс (Юг)	2	1	2	0	1
107	Периферия (Юг)	2	1	2	0	1
108	Периферия (Юг)	2	3	2	0	2
109	Средний пояс (Юг)	1	0	0	0	0
110	Средний пояс (Юг)	1	0	0	0	0
111	Периферия (Юг)	1	1	4	0	2
112	Периферия (Юг)	1	0	1	0	1
113	Периферия (Юг)	0	0	0	0	0
114	Пригород (Север)	0	0	0	0	0

Интегральная оценка доступности инфраструктур



Количество баллов:

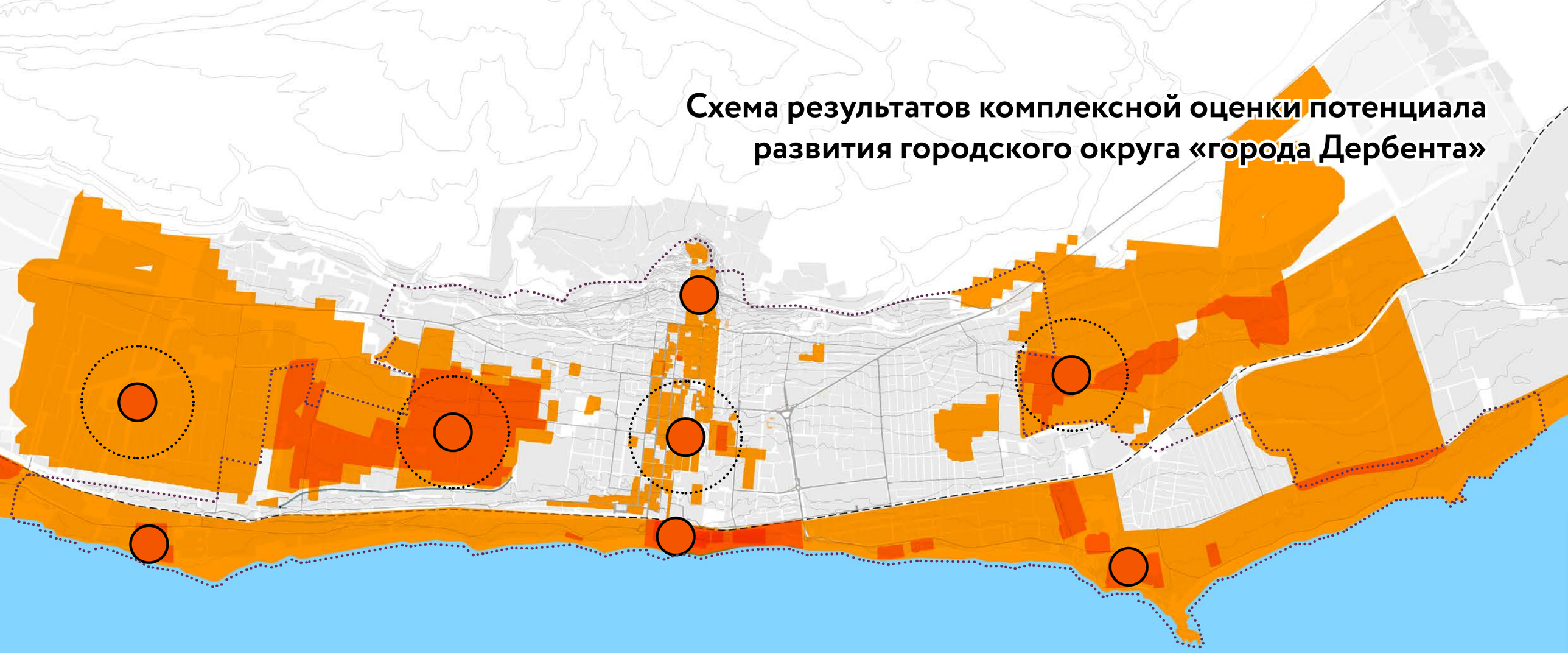
- 5 - отличный уровень
- 4 - хороший уровень
- 3 - удовлетворительный уровень
- 2 - неудовлетворительный уровень
- 1 - критический уровень

- Совокупная оценка развития городских инфраструктур Дербента показала существенный **дисбаланс в обеспеченности центральной и срединной части города** в сравнении с периферийными районами.

- Плотность, насыщенность и качество инфраструктур повышаются по мере приближения к историческому центру, однако даже здесь фиксируются проблемы, требующие неотложного решения.

- Немаловажным фактором оказывается типология застройки: **компактную многоквартирную застройку проще обеспечить качественной инфраструктурой**, более высокая плотность населения позволяет повысить доступность услуг и сервисов.

Схема результатов комплексной оценки потенциала развития городского округа «города Дербента»



территории имеющие высокий потенциал развития исходя из проведенной комплексной оценки

территории имеющие максимальный потенциал развития исходя из проведенной комплексной оценки

основные выявленные точки роста, в т.ч.:

новые общегородские центры

- Существует два ряда задач, которые стоят переде город на текущий момент:
  1. Увеличение качества жизни и привлекательности для посещения в историческом центре;
  2. Граммотное использование территориальных резервов с целью формирования курса диверсификации экономики;
- В результате комплексной оценки были выявлениы территории, которые позволяют решить задачи обоих категорий.

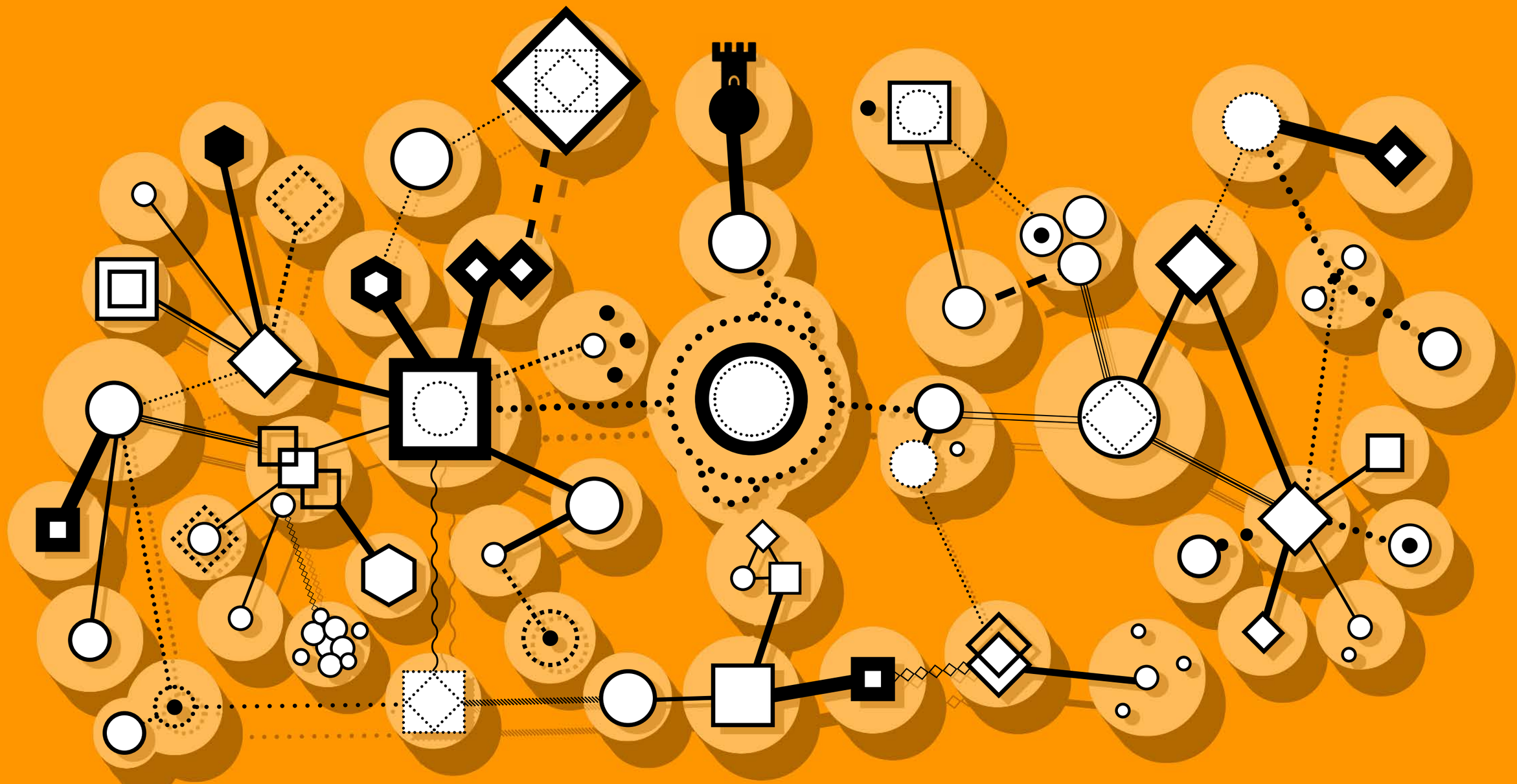
Выводы комплексной оценки потенциала развития городского округа «города Дербента»

№	Области оценки	Достоинства	Недостатки	Задачи планирования
1	Внешние условия и связи	1. Обширная география потенциального рынка товаров и услуг	1.Низкая фактическая пропускная способность транспортной сети агломерации и республики, включая автомобильный, железнодорожный, морской, авиасообщения. 2. Расположение на периферии географического пространства РФ.	- Улучшение транспортных связей. - Формирование «центральных» функций
2	Социально-экономическая сфера	1. Развитая пищевая промышленность 2. Мультикультурализм 3. Волевой характер народности	1.Высокая безработица 2.Низкий уровень жизни 3.Низкий технологический уровень промышленности 4.Теневая экономика 5.«Натуральность» хозяйства 6.Инвестиционная непривлекательность 7.Патернализм 8.Криминальность 9.Социальная эксклюзивность 10.Низкая квалификация трудовых ресурсов	- Приоритетное развитие сельского хозяйства, туристско-рекреационных услуг, обрабатывающей промышленности - Формирование новой ментальности - Экономическая интеграция с регионами РФ, странами Азии и Ближнего Востока
3	Природно-экологическая сфера	1. Благоприятный климат 2. Плодородные почвы 3. Многообразный ландшафт (море, горы, долины)	1.Загрязненность моря 2.Низкая озелененность 3.Сейсмичность 4.Селевые потоки 5.Колебание уровня моря 6.СЗЗ промышленности	- Очистка вод Каспия - Озеленение города -Защита побережья от эрозии
4	Историко-культурные ценности	1. Объекты ЮНЕСКО 2. Многообразие этносов и культур 3. Традиционные ремесла	1.Низкая адаптированность ОКН к туристическому бизнесу и современной жизни	- сохранение объектов культурного наследия, регенерация и преемственное развитие историко-градостроительной среды объектов культурного наследия. - расширение функционального использования объектов культурного наследия
5	Градостроительство	1. Компактность исторического и сложившегося города	1.Фрагментарность структуры 2.Неразвитость социальной, транспортной, инженерной инфраструктуры 3.Несбалансированность жилищного строительства и формирования рабочих мест 4.Дефицит территориальных резервов внутри сложившегося города 5.Низкое качество архитектурных решений застройки и благоустройства	- Сочетание реконструкции исторически сложившегося города и освоения периферийных территорий на основе крупных экономически эффективных проектов

SKTS

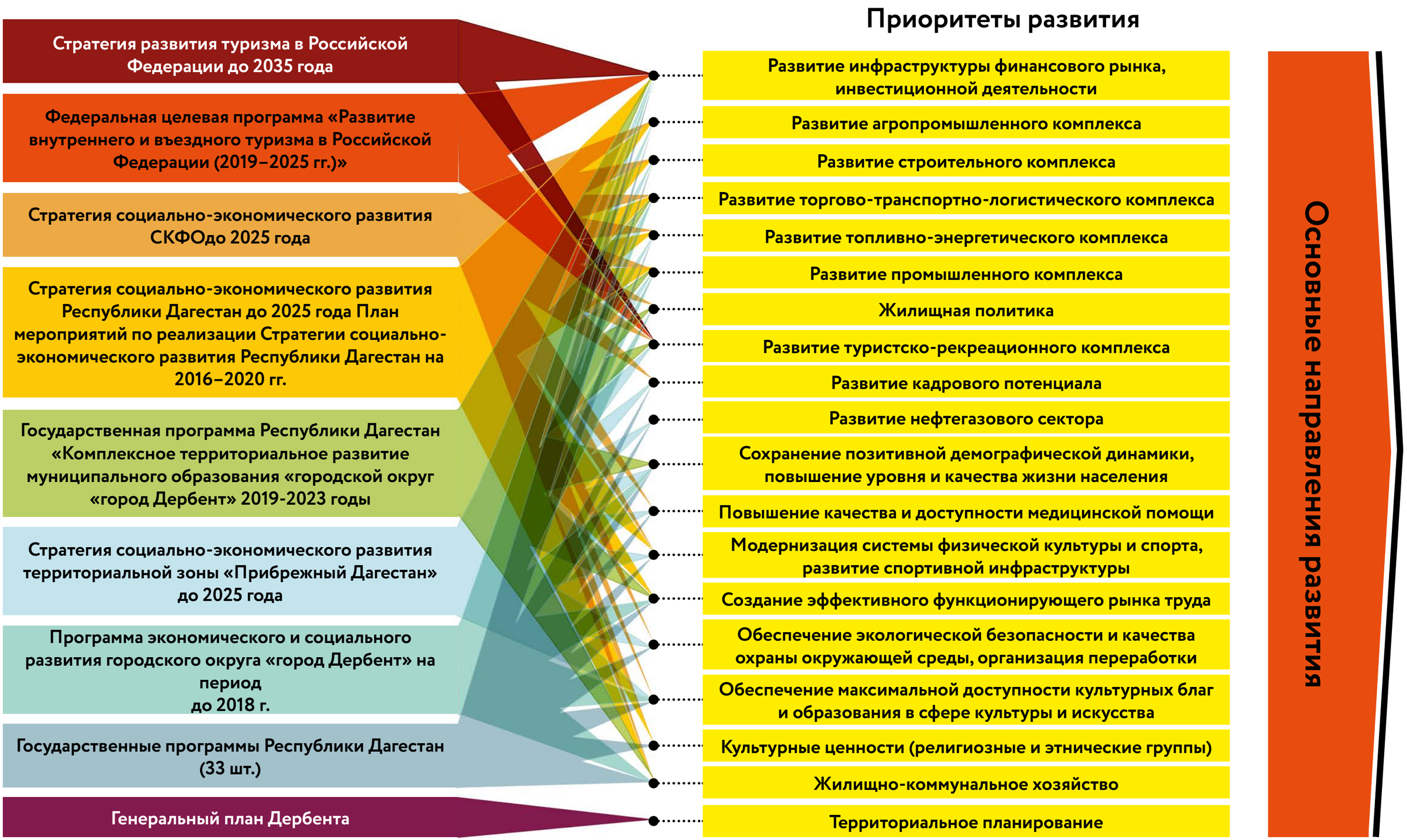
GINZBURG
ARCHITECTS

ИНСТИТУТ
ГЕНПЛАНА
МОСКВЫ



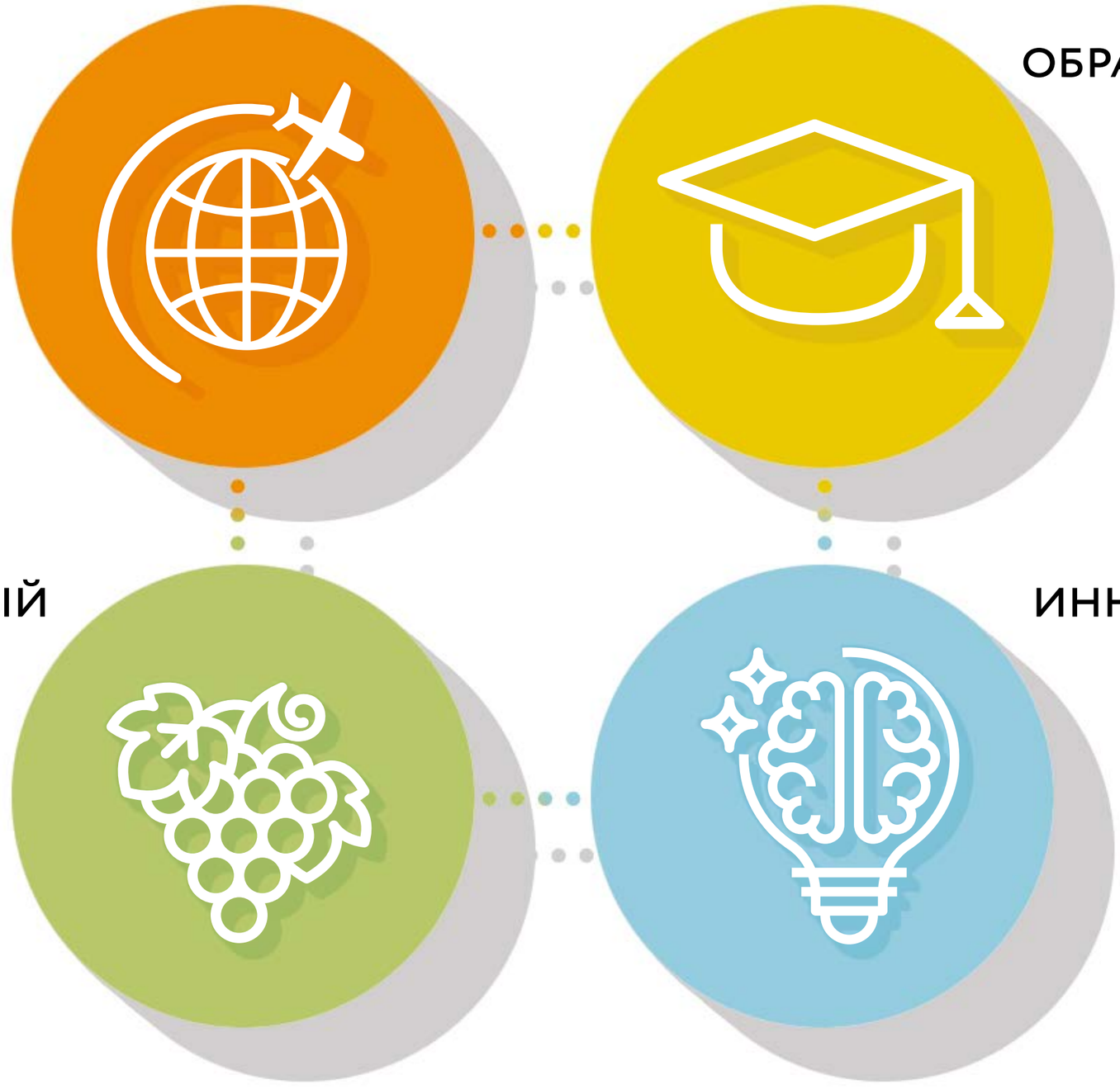
КОНЦЕПЦИЯ РАЗВИТИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД ДЕРБЕНТ»
МОДЕЛЬ ФУНКЦИОНИРОВАНИЯ ГОРОДСКОЙ ЭКОНОМИКИ

Свод документов стратегического планирования



1
ТУРИСТИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС

РАЗВИТИЕ ТУРИЗМА, КУЛЬТУРЫ И ИСКУССТВА



2
ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЙ КОМПЛЕКС

ТАЛАНТЫ И КАЧЕСТВЕННОЕ ОБРАЗОВАНИЕ ДЛЯ ЭКОНОМИКИ БУДУЩЕГО

3
АГРОПРОМЫШЛЕННЫЙ КОМПЛЕКС

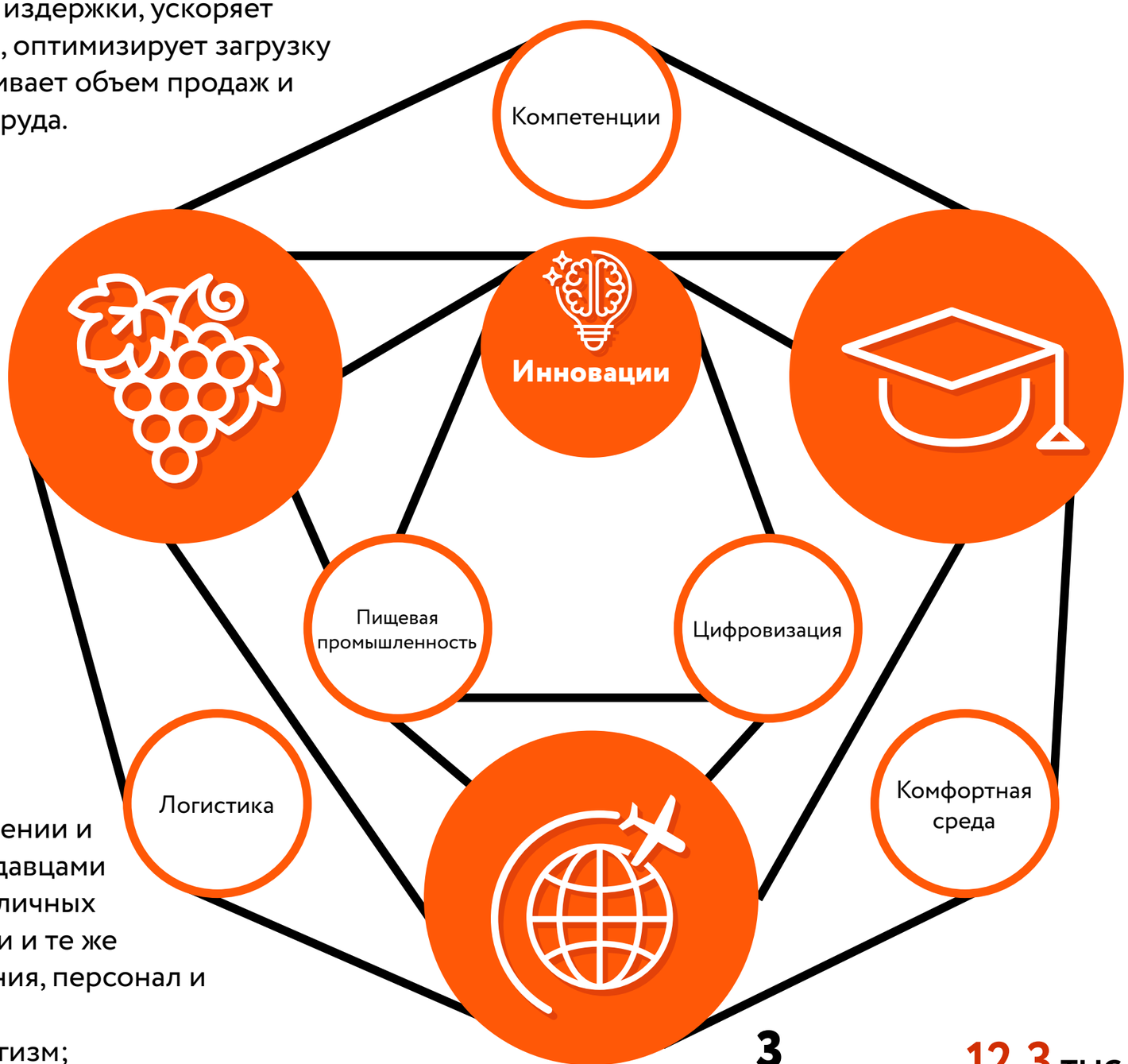
ЭФФЕКТИВНОЕ РАЗВИТИЕ СЕЛЬСКОГО ХОЗЯЙСТВА, ПИЩЕВОЙ И ПЕРЕРАБАТЫВАЮЩЕЙ ПРОМЫШЛЕННОСТИ

2
ИННОВАЦИОННЫЙ СЕКТОР

ИННОВАЦИОННЫЙ ХАБ

- **Эффект синергии** – благоприятное сочетание потенциалов, согласованное развитие. Синергизм сокращает издержки, ускоряет внедрение инноваций, оптимизирует загрузку производства, увеличивает объем продаж и производительность труда.

Отрасли перспективной специализации города



1
АПК

1,4 тыс. занятых
2,1 млрд.руб инвест.

- синергизм продаж основан на объединении и использовании продавцами для реализации различных товаров и услуг одни и те же каналы распределения, персонал и логистику;
- оперативный синергизм;
- модель «общих товаров»;
- комбинирование труда как объединение разнородных усилий – принципе

2
Образование

4,5 тыс. занятых
12,5 млрд.руб инвест.

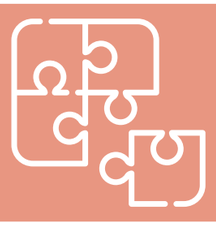
- создание совместной благоприятной среды – создание, получение эффекта кооперации и синергии;
- инвестиционный синергизм;

3
Туризм

12,3 тыс. занятых
51,7 млрд.руб инвест.

- синергизм «масштаба», по сути, масштаб – потенциал синергии;

Определение и обоснование перспективной роли городского округа «город Дербент» в региональной системе разделения труда.

	Дербент как экономический и культурный центр Южного Дагестана будет усиливать связи с прилегающими районами и населенными пунктами и формировать агломерацию, в границы которой уже сегодня входит 482 тыс. чел.
	Развитие традиционных (агро-пром) и перспективных (туризм, инновации) отраслей экономики, создание образовательного кластера, культурного центра, инновационного хаба, деловой инфраструктуры существенно увеличит рынок труда Дербента и укрепит трудовые, культурные и инфраструктурные связи в агломерации.
	Новые виды туризма и рост туристического потока создадут спрос на специалистов в сфере гостеприимства, стимулируют потребление и развитие сферы услуг, дадут мультипликативный эффект для всей экономики Дербента и агломерации.
	Открытие вакансий в новых отраслях привлечет в Дербент специалистов из регионов России и Дагестана, что стимулирует выращивание собственных высококвалифицированных кадров в Дербенте.
	Наибольшее влияние на региональную систему разделения труда окажут развитие туристического сектора и проект по созданию агропромышленного центра: Дербент станет крупным рынком сбыта регионального сельскохозяйственного, ремесленного продукта, центром переработки и потребления.
	На стыке туристического сектора, пищевой промышленности и сельского хозяйства возникнут новые отрасли и виды туризма: гастрономия, развлечения, образование, событийный туризм, культурно-познавательный туризм.

Концентрация на ключевых отраслевых кластерах в традиционных секторах, секторах будущего, инфраструктуре и услугах

ТРАДИЦИОННЫЕ СЕКТОРА

- Развитый агропромышленный комплекс базирующийся на производстве экологически чистой продукции
- Развитый промышленный комплекс базирующийся на производстве инновационной продукции (производствопищевых продуктов, неметаллличеких минеральных продуктов, электрооборудования, электронного и оптического оборудования)
- Развитый торгово-транспортно-логистический комплекс базирующийся на перераспределении основных потоков юго-восточной и средней азии, ближнего востока и европы, создающий особые условия прохождения товарно-материальных потоков через россию и возможность их приумножения и аккумулирования
- Развитый строительный комплекс обеспечивающий развитие всех экономических комплексов и повышение условий жизнедеятельности, туризма и рекреации
- Развитый топливно-энергетический комплекс обеспечивающий растущую потребность в энергоресурсах, определяющий особое место альтернативной энергетике.

СЕКТОРА БУДУЩЕГО

- Инновационный агропромышленный комплекс
- «Зеленая» энергетика
- Эффективное государственное управление и умное территориальное развитие, инвестиции в "точки роста"
- Элементы мультикультурного кластера «дом народов»
- Развитый социально-инновационный комплекс, базирующийся на качественных социальных услугах, экономике знаний и технологий, развитой инновационной системе. Развитие человеческого капитала.
- Развитый туристско-рекреационный комплекс (морской и горный международный курорт с развитыми лечебно-оздоровительной и научнопознавательной составляющими, обладающий инфраструктурой, позволяющей республике дагестан стать деловым центром государств каспийского региона).
- Креативная индустрия. Дизайн, урбанистика, декоративно-прикладное искусство, арт-центры этно-художественных промыслов.
- Индустрия здоровья и спорта

ИНФРАСТРУКТУРА И УСЛУГИ

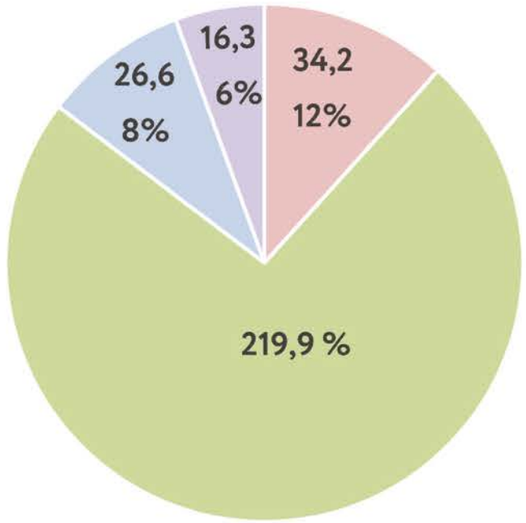
- Туристический кластер, в том числе деловой и событийный туризм
- Рекреационные пространства
- Интерактивные Производства пищевых продуктов и напитков
- Международный Конгресс-центр
- Транспортно-логистический комплекс
- Центр дистрибуции экологических строительных материалов (дербентский камень)
- Университетское образование и EdTech

Концепция развития городского округа «Город-Дербент» на период 2020 - 2040 гг. и до 2060 г.

Сбалансированная модель развития городского округа «Дербент – жизнестойкий город»

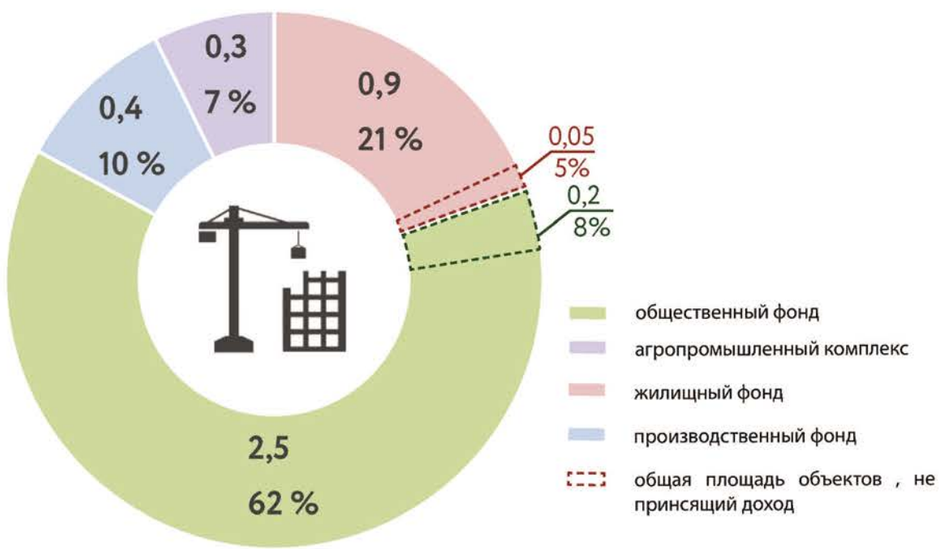
Затраты на новое строительство млрд.руб.

Всего 298,0 (100 %)



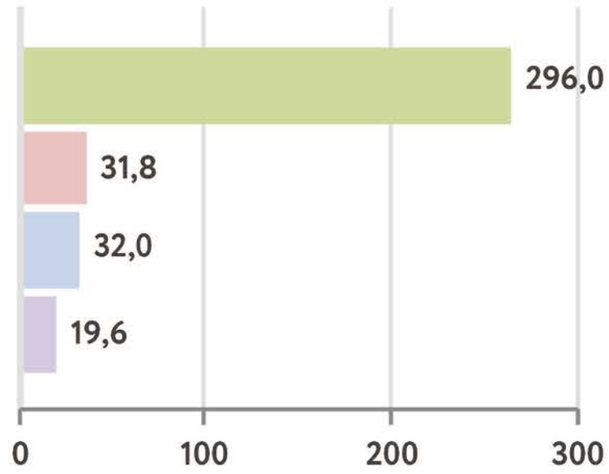
Общая площадь нового строительства млн.кв.м

Всего 4,2 (100 %)



Совакупная коммерческая эффективность, млрд.руб.

Всего 380,4(100 %)



В том числе:

- Продажа жилья – 8%
- Аренда помещений общественного фонда и прибыль от деятельности хозяйствующих субъектов – 78%
- Аренда производственных помещений – 14%

Прибыль 82,6 млрд.руб.

Рентабельность 1,3

- Устойчивое развитие ГО Дербент обеспечит новое строительство 4,2 млн. кв.м. площадей, в т.ч. общественного фонда – 62%, жилищного – 21%, производственного – 10%, агропромышленного – 7%
- **При условии реализации строительства доход местного бюджета увеличится**
  на 1,9 млрд.руб. **в год после 2040 г.**
  на 5,6 млрд. руб - после 2060 г. (в 2,7 раза **больше существующего),**
- **Наибольшие поступления в бюджет обеспечит фонд общественной застройки** (78%)

Социально-экономическое обоснование развития сферы услуг

Алания (Турция)

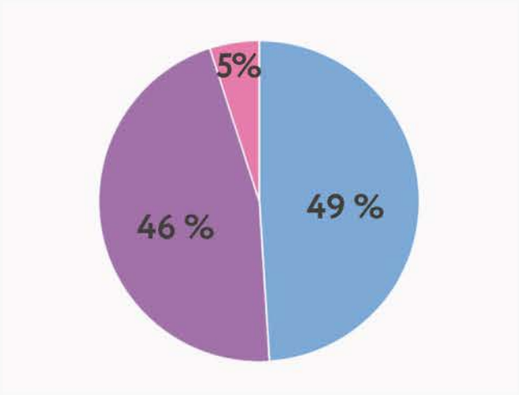
Население — 312 тыс.чел.

Количество —1,1 млн.в год чел. туристов

Совокупная емкость гостиниц—200 тыс.кв.м

Доходы
от туризма —704 млн $ в год

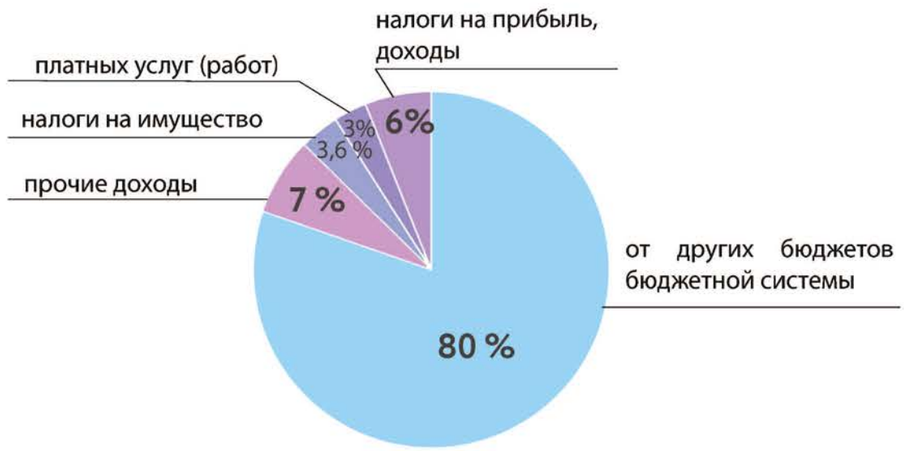
Структура экономики



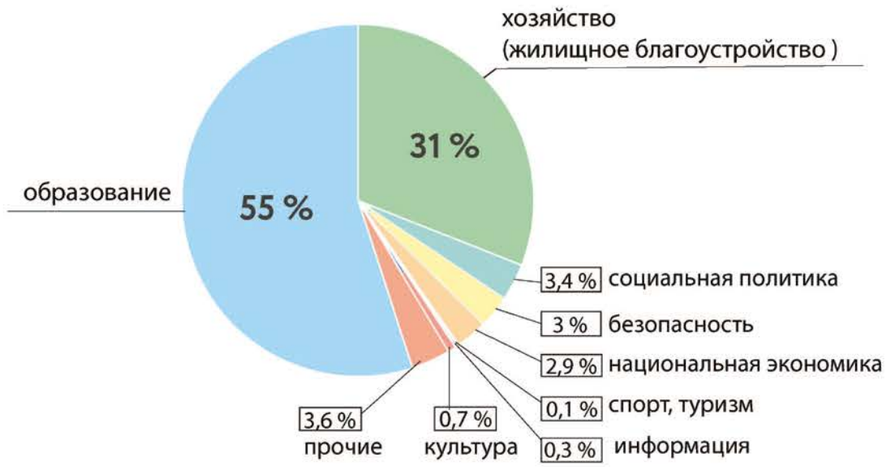
Структура бюджета Дербента

Существующая - 2019 г.

Доходы- всего 1,7 млдр.руб (100%)



Расходы - всего 1,8 млдр.руб (100%)



Социально-экономическая эффективность развития общественной застройки

1	Доходы городского бюджета	
	Налоги на имущество , млн руб/в год	2040 г. - 1602 2060 г. - 4786
	Налоги на землю, млн руб/в год	2040 г. - 36,0 2060 г. - 153,0
2	Создание мест приложения труда , тыс/мест	2040 г. -18,7 2060 г. - 56,7
3	Приростобеспеченности населения объектами социальной инфраструктуры , кв.м/1000 жителей	2040 г. -3755 2060 г. - 4923

Характеристика целевого уровня развития человеческого капитала

МОДЕЛЬ РАЗВИТИЯ ОБЩЕСТВЕННЫХ ФУНКЦИЙ

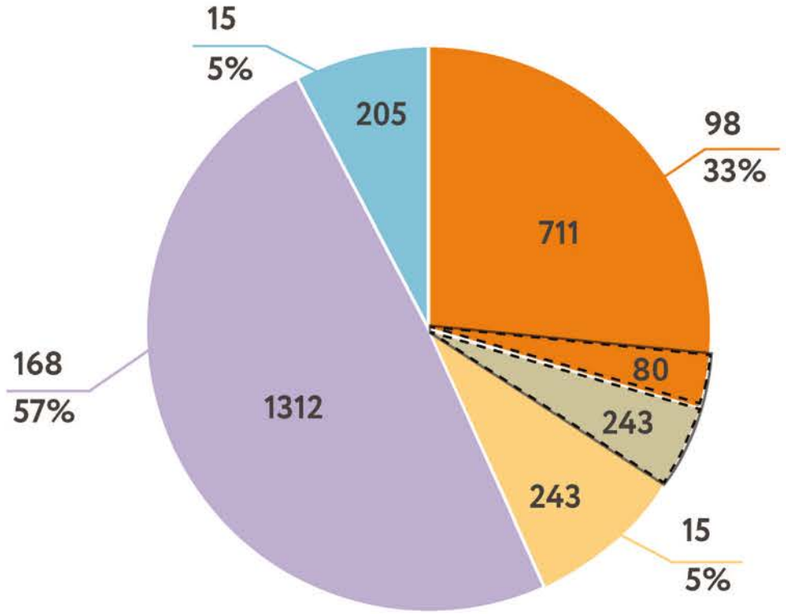
Общая площадь и структура нового строительства — 2 674 тыс.кв.м

В том числе:

- Объектов приносящий доход — 2 418 тыс.кв.м
- Объектов не приносящий доход — 203 тыс.кв.м

Доход от реализации проекта всего — 296млрд.руб

в том числе по отраслям — 100 %



- Общественные (административная деятельность, торговля, спорт, образование, здравоохранение, культура)
- Деловые (финансовая деятельность, инжиниринг, операции с недвижимостью)
- Инфраструктура (социально-значимые виды деятельности)
- Курортные (туризм, гостинично-ресторанная деятельность)
- Кампус (наука, образование)

Комплексное развитие общественных функций обеспечит:

- **Повышение уровня жизни населения за счет роста доходов и расширения палитры услуг**
- **Высвобождение личного времени населения для занятий спортом, досуга и отдыха за счет сокращения затрат времени на поездки**
- **Повышение уровня социализации, рост культурного потенциала населения, уменьшение заболеваемости, снижение смертности**
- **Повышение уровня образования населения, рост трудоактивности**
- **Создание мест приложения труда и уменьшение миграции молодежи, создание среды, способствующей развитию детей и молодежи**

Рост ИРЧП до 0,9 (нормативного уровня, соответствующего ИРЧП развитых стран Европы и США) за счет увеличения:

— продолжительности жизни до 85 лет

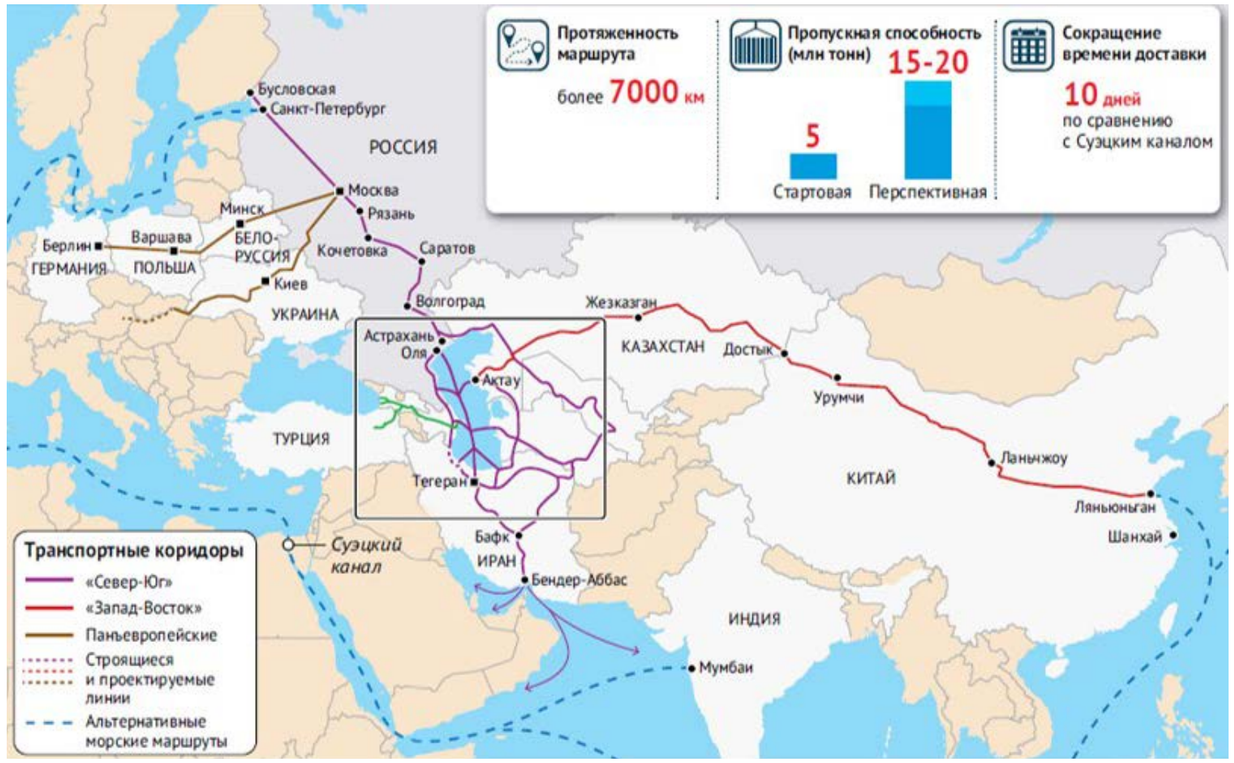
— ВГП на душу населения до 1,5 млн.руб.

— уровня грамотности взрослого населения до 100%

SKTS GINZBURG ARCHITECTS ИНСТИТУТ ГЕНПЛАНА МОСКВЫ

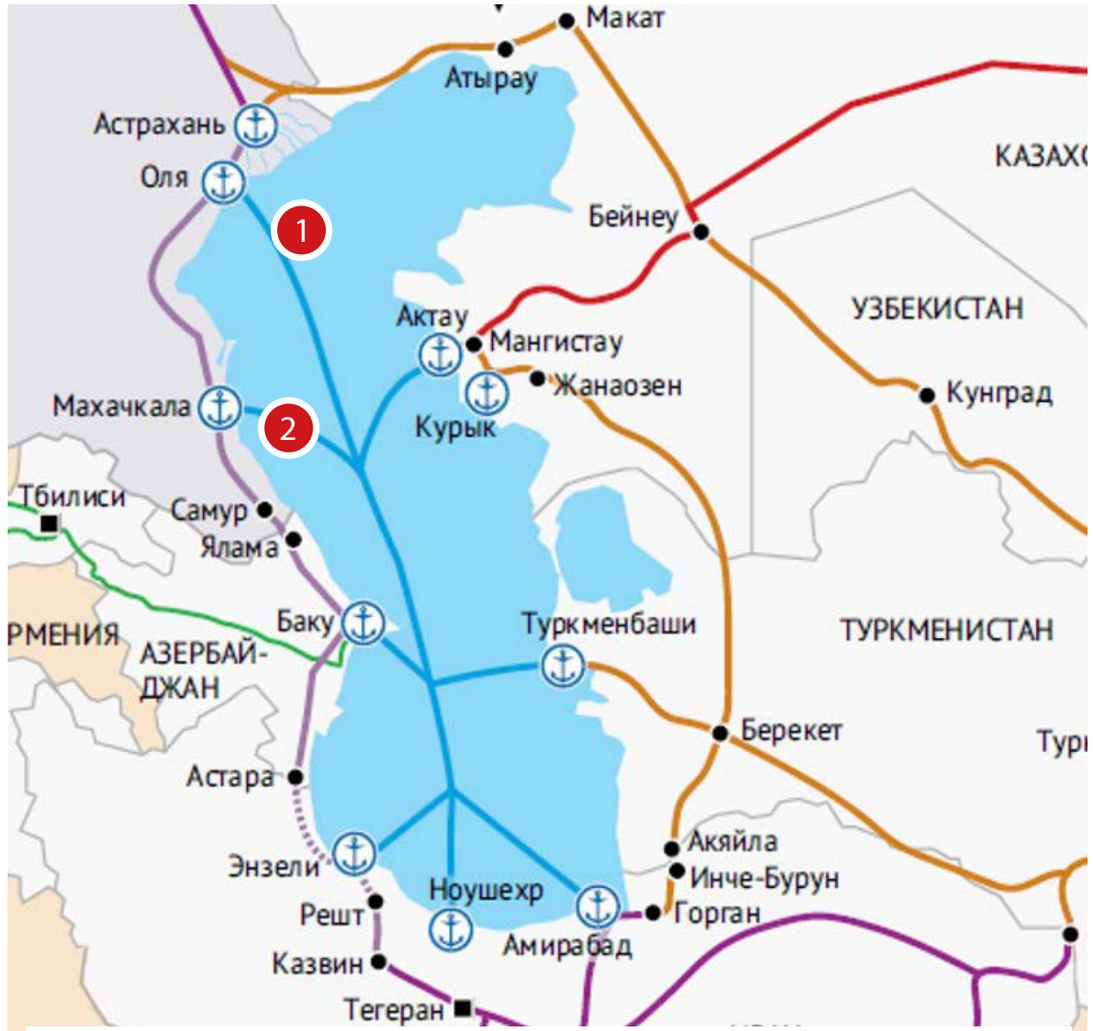
РАЗВИТИЕ АГРОПРОМЫШЛЕННОГО КОМПЛЕКСА

Анализ перспектив развития агропромышленного центра в рамках торгового пути север-юг



А.В. Караваев, М.Тишехьяр, Международный транспортный коридор «Север — Юг» и сценарии трансрегиональной интеграции. М.:Фонд развития и поддержки Международного дискуссионного клуба «Валдай», 2019
URL: http://ru.valdaiclub.com/files/27685/

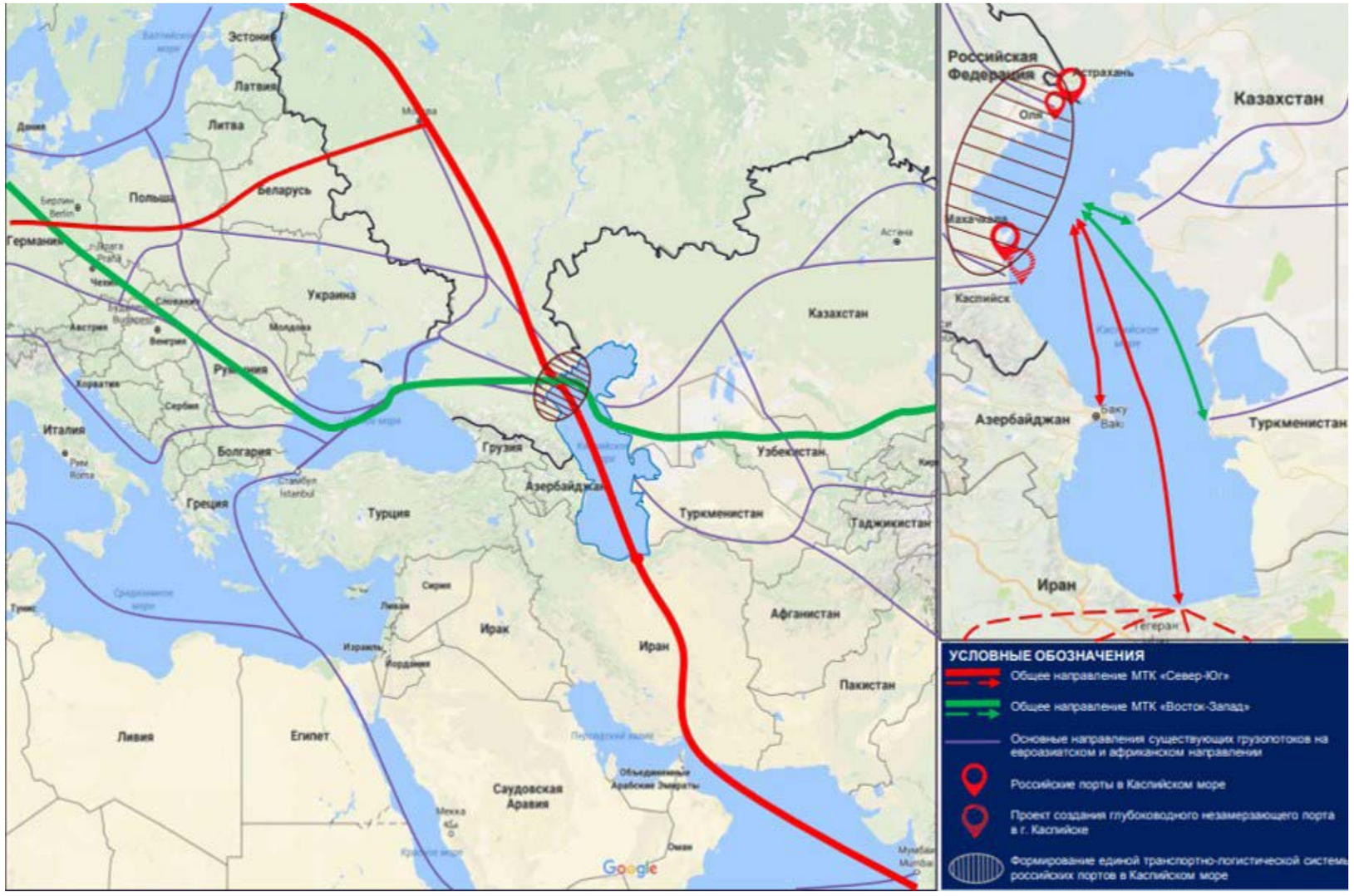
Международный транспортный коридор «Север — Юг» связывает страны Балтии и Индии через Иран.
Преимущество перед Суэцким каналом — сокращение времени перевозки до 10 дней.
ИМПОРТ: полимерная нефтехимия, аграрная продукция, текстильная продукция, продукция нефтепереработки.
ЭКСПОРТ: зерновые, фармацевтика.



1 Перевалка генеральных, контейнерных, накатных грузов.

Анализ персперктив развития агропромышленного центра в рамках торгового пути север-юг

КАСПИЙСКИЙ ХАБ



При невозможности развития Махачкалинского порта предусмотрено строительство торгово-транспортно-логистический комплекса «КАСПИЙСКИЙ ХАБ» на базе нового глубоководного незамерзающего порта в г.Каспийске (Стратегия социально-экономического развития Республики Дагестан до 2025 г.)

СТРАТЕГИЧЕСКИЕ НАПРАВЛЕНИЯ

- Создание мультимодальных торгово-транспортно-логистических узлов трех уровней, представляющих собой многофункциональные терминальные комплексы
- Создание портовой особой экономической зоны, образованной на базе Махачкалинского морского транспортного порта
- Модернизация системы морского транспорта (развитие морской транспортной инфраструктуры и создание грузового и пассажирского флота
- Развитие системы авиационного транспорта (создание международного аэропорта-хаба и системы малой авиации)
- Развитие системы трубопроводного транспорта (расширение пропускной способности нефтепровода Баку-Тихорецк)
- Развитие систем железнодорожного и автомобильного транспорта (модернизация железнодорожной инфраструктуры)

Оптово-распределительный центр

Значимый инструмент в процессе создания непрерывных цепей поставок, включающих консолидацию товарных партий, обработку, переработку, упаковку, оптовую и мелкооптовую продажу

Кооперационная платформа – основа развития сырьевой зоны проекта ОРЦ

- **Этап 1** – формирование целевых параметров (Объем производства, урожайность, цена продукции, издержки и др.)
- **Этап 2** – аудит сельскохозяйственных угодий (Структура сельхоз угодий по видам продукции, плодородию, контурам угодий и т.д., применяемые севообороты, локализация, дорожная сеть, потенциал расширения)
- **Этап 3** – аудит технической оснащенности (Технические характеристики парка техники и оборудования, совокупная мощность и износ парка, эксплуатационные издержки, персонал, возможность консолидации парка и коллективного использования, оценка стоимости создания и эксплуатации современного парка
- **Этап 4** – внедрение единых стандартов деятельности (Стандарты выращивания, уборки, упаковки, хранения и транспортировки)

Типовые технико-экономические и финансовые модели проектов ОРЦ

Бизнес-модели	Средняя мощность	Формирование выручки	Объем инвестиций	Инвестор
Расширение бизнеса	25 –80 тыс. тонн	Оптовая торговля, подработка, аренда, логистические услуги	1,1 –4,5 млрд руб.	Оптовая компания, логистический оператор
Агропромпарк	30 -50 тыс. тонн	Аренда, подработка, оптовая торговля	2,7 -7 млрд руб.	С/х производители, оптовые компании
Девелопмент	до 100 тыс. тонн и более	Аренда	2,9 -18	Девелопер
Вертикальная интеграция «снизу»	10тыс. тонн	Оптовая торговля	200 млн руб.	С/х производитель
Вертикальная интеграция «сверху»	30 000 кв.м.	Розничная торговля	60 млн р.	Розничная сеть

Оценка экономической эффективности при текущих % ставках

Чистая приведенная стоимость	около 42 млн руб.
Дисконтированный срок окупаемости	9,8 лет
Внутренняя норма рентабельности	22%

Анализ перспектив развития агропромышленного центра

Региональный транспортно-логистический и оптово-распределительный центр в г.Дербенте

ПРЕДПОСЫЛКИ

- Высокий потенциал и обеспеченность природными и климатическими условиями
- Существенная доля занятости населения агломерации в АПК
- Развитие МТК «Север-Юг»

ВОЗМОЖНОСТИ

- Внедрение цифровых технологий и современных практик оптимизации управления. Развитие технологий анализа больших объемов агроданных и Системы мониторинга на основе интернета вещей
- Создание и развитие брендов продуктов функционального, здорового питания местных товаропроизводителей
- Создание непрерывных цепей поставок, включающих консолидацию товарных партий, обработку(сортировку, калибровку, мойку и т.п.), переработку (резку, замораживание), упаковку, оптовую и мелкооптовую продажу
- Привлечение частных инвестиций через механизм ГЧП, развитие социального предпринимательства и роста стартапов

ПРЕПЯТСТВИЯ

- Ограниченная доступность финансовых ресурсов и дефицит мощностей
- Раздробленность товаропроизводителей и отсутствие единой политики отраслевого развития

НЕОБХОДИМЫЕ УСЛОВИЯ

- Создание регионального оптово-распределительного центра (ОРЦ)
- Выработка унифицированных технических и технологических решений по развитию непрерывных цепей поставок в системе аграрной логистики, с адаптацией к продуктовой специализации стран-участниц ЕАЭС;
- Введение единых стандартов работы объектов агрологистики;
- Разработка информационной платформы, включающей имитационную модель функционирования отрасли, позволяющую оптимизировать товарные потоки, а также систему электронной внебиржевой торговли
- Развитие пищевых производств для переработки с высокой кастомизацией продуктов питания

КЛЮЧЕВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ К 2041 г.

+1000 новых высокотехнологичных рабочих мест в АПК

в 3 раза Расширение номенклатуры и географии поставки

25% рост вовлеченных в инновационную деятельность предприятий АПК

25% Прирост усовершенствованной высокотехнологичной продукции в общем объеме отгруженной продукции

ТОП 10 Лидирующие позиции в национальном туристическом рейтинге

SKTS GINZBURG ARCHITECTS ИНСТИТУТ ГЕНПЛАНА МОСКВЫ

РАЗВИТИЕ ТУРИСТИЧЕСКОГО КОМПЛЕКСА

Потенциальный рынок охвата туристического комплекса

Комфортная транспортная доступность – один из ключевых факторов при выборе туристического направления и залог успеха любого города, ориентированного на туристов.

Москва

64	3	21
7,7	7,5	6,5

Нижний Новгород

68	6	20
9,4	22	6,6

Санкт-Петербург

68	6	31
10	15	9

Екатеринбург

76	8	30
9,3	18	9,3

Новосибирск

96	9	44
14,1	28	14,1

Дербент

Стамбул

-	8	28
-	16	9

Баку

-	-	4
-	-	1,2

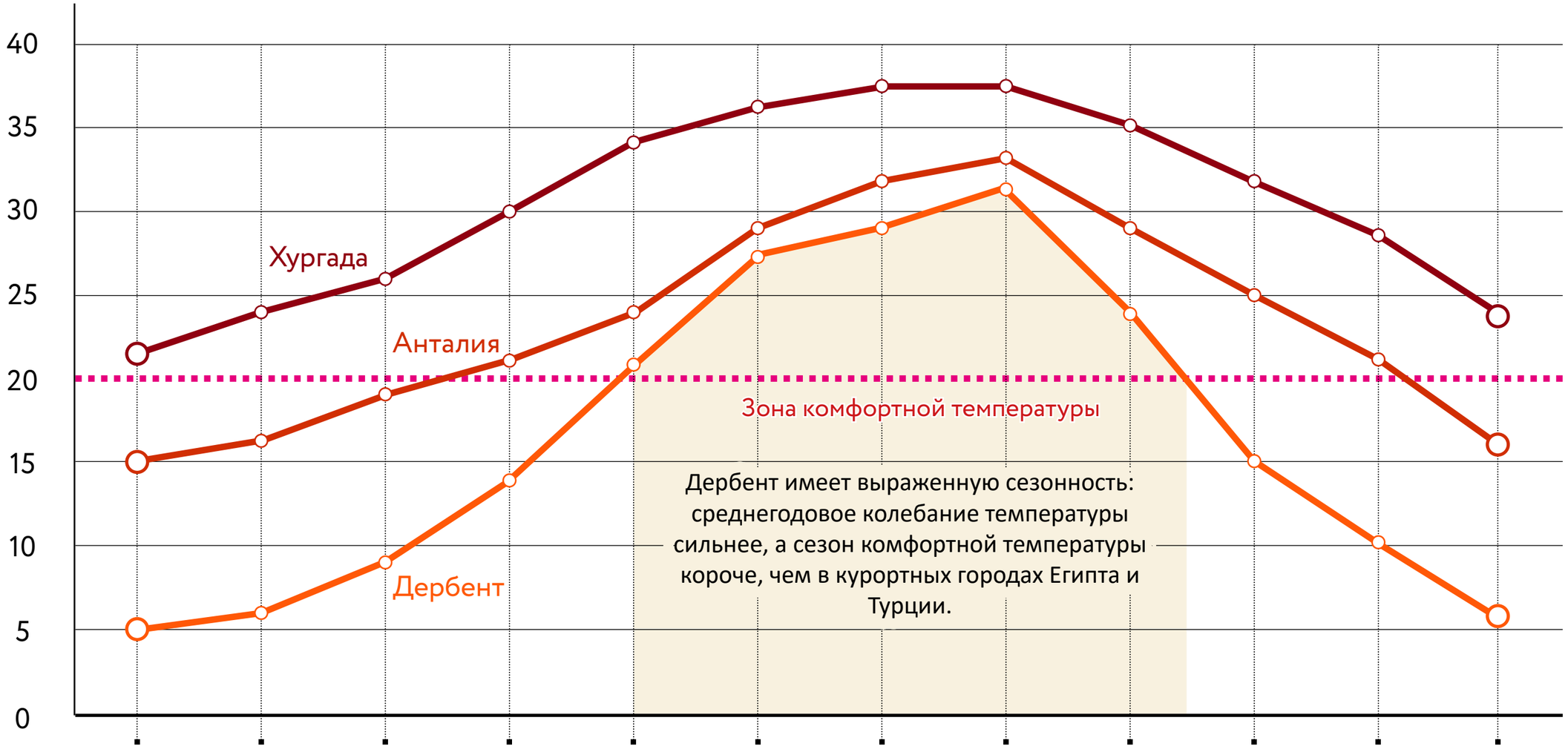
64	3	21
7,7	7,5	6,5

Длительность путешествия [ч]

Стоимость поездки на 1 человека (1 автомобиль) в экономклассе/купе/бензин в сезон [тыс.руб]

Определение основного туристического сезона по климату

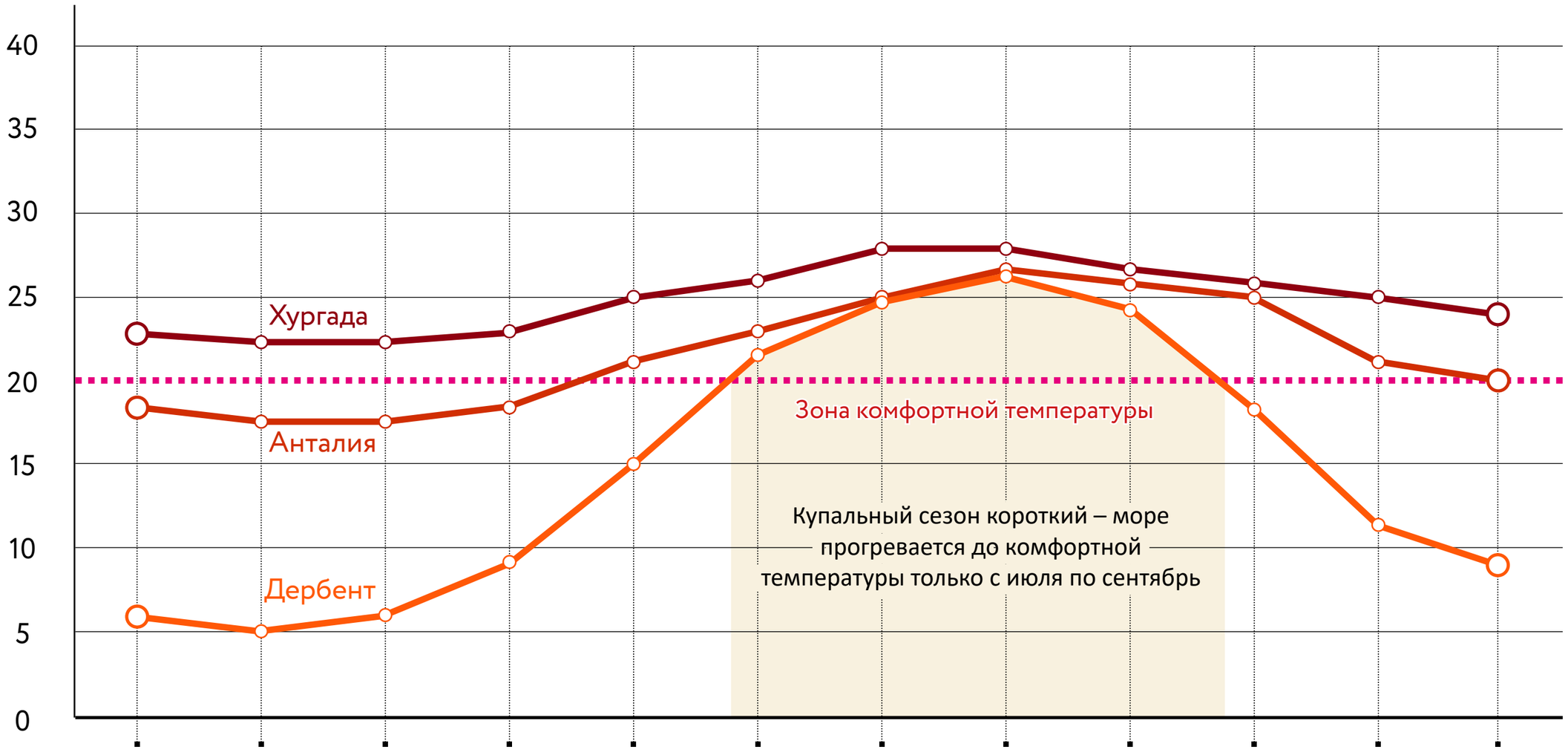
Средняя температура воздуха, C°



	Янв	Фев	Мар	Апр	Май	Июн	Июл	Авг	Сен	Окт	Ноя	Дек
Хургада, Египет	22	24	26	30	34	36	37	37	35	32	28	24
Анталия, Турция	15	16	18	21	24	29	32	33	29	25	21	16
Дербент	5	6	9	14	21	27	29	31	24	15	10	6

Определение основного туристического сезона по климату

Средняя температура воды, C°

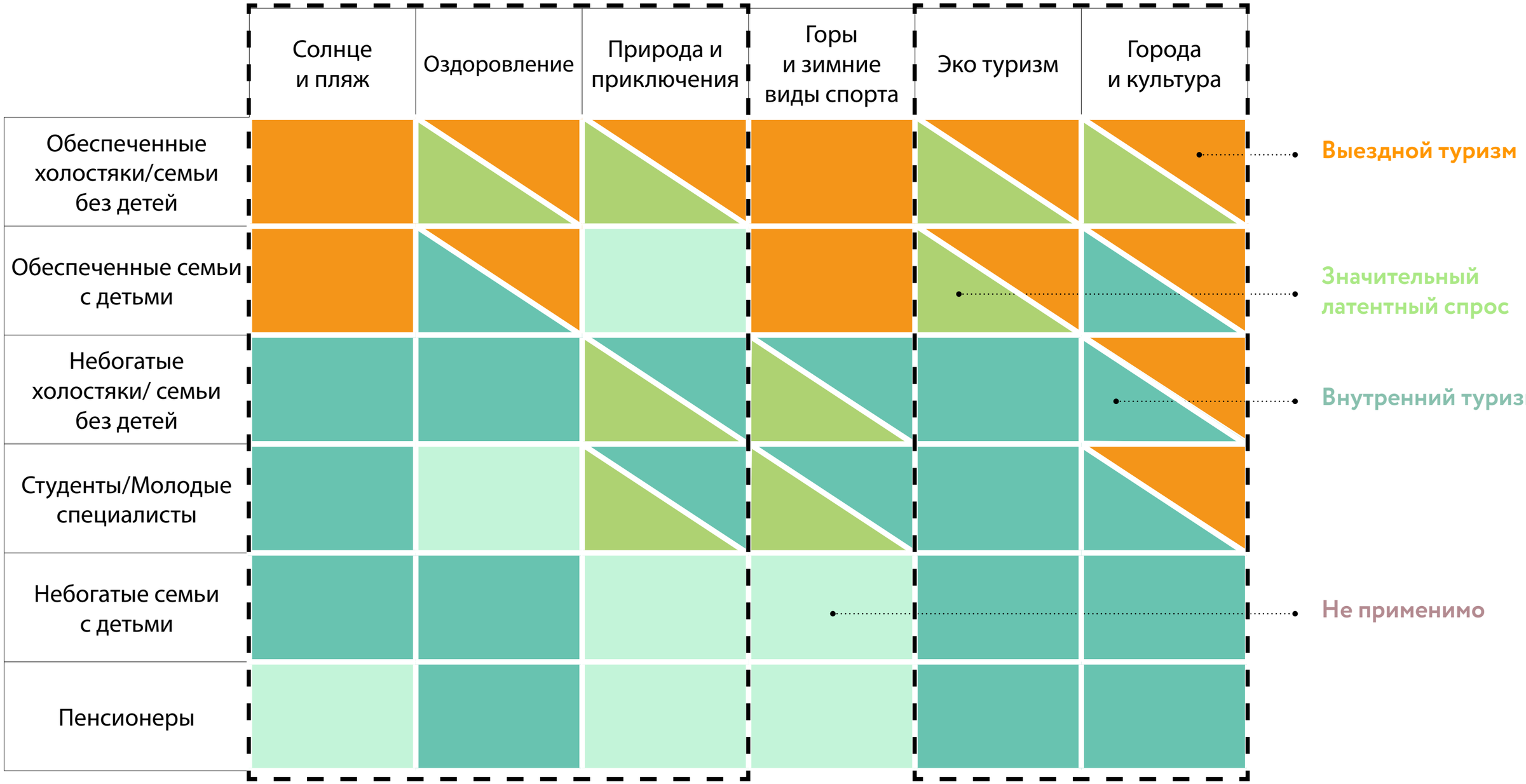


	Янв	Фев	Мар	Апр	Май	Июн	Июл	Авг	Сен	Окт	Ноя	Дек
Хургада, Египет	23	22	22	23	25	26	28	28	27	26	25	24
Анталия, Турция	18	17	17	18	21	23	25	27	26	25	21	20
Дербент	6	5	6	9	15	22	25	27	24	18	12	8

Определение портрета потребителя туристических услуг*

- Для определения перспектив развития туризма в Дербенте используется методика анализа видов туристской активности и спроса целевых групп-потребителей на каждый из видов туризма.

- Определение сильных сторон и потенциала развития туристкой отрасли Дербента позволяет сформировать представление о категориях потребителей туристского продукта.



*Roland Berger Strategy Consultans

Анализ существующих туристических потоков

Классификация посещений по цели поездки

Цель проездки	Всего	В том числе	
		РФ	Иностранные туристы
Всего в т.ч	115 988	113 574	2414
Досуг/отдых	75 112	73 498	1614
Деловые и профессиональные	12 132	11 492	640
Лечение и профилактика	25041	25 041	0
Образование и профе-сиональная подготовка	191	43	148
Религиозные и поломнические	131	131	0
Посещение прочих магазинов	3381	3369	12

Классификация посещений по продолжительности пребывания

Туристы		РФ	Иностранные
Всего	115 988	113 574	2414
Без ночевки	7929	7 928	11
1-3 ночи	60 375	58 399	1 956
4-7 ночей	14 644	14 320	324
8-14 ночей	19 947	19 869	18
15-28 ночей	3903	3 890	13
29-91 ночь	96	91	5
92-182 ночи	33	26	7
183 и более	9061	9 061	0

- Дербент является привлекательным туристическим центром с огромным потенциалом развития и увеличения турпотока. Сегодня Дербент преимущественно посещают российские туристы с познавательными и культурно-досуговыми целями. Модель посещения – экскурсионная: **визит на конкретный объект или группу объектов без ночевки в городе или краткосрочное пребывание** (1-2 ночи). При такой модели город и местный бизнес получает минимум доходов от туристов.

- Увеличение разнообразия объектов показа и видов туристских активностей, проработка сценариев пребывания туристов, позиционирование бренда Дербента и его туристского продукта на российском и зарубежном рынках, создание туристской инфраструктуры **позволят расширить целевую аудиторию и увеличить продолжительность пребывания туристов в Дербенте.**

Потенциал туристической отрасли экономики

Перспективная доля туризма в экономике города



Виды туризма	Доля,%	Длительность пребывания (дней)	Приоритетное прибытие
Историко-культурный (культурный , этно-культура, археология , историко-архитектурные памятники)	6	6-7	Все регионы
Деловой, образовательный	4	3-14	РФ; Турция; Кавказ.
Санаторно-курортный	4	7-14	РФ
Гастрономический	2	2-3	РФ; Европа; Азия.
Спортивный (водные виды спорта , экс-трим спорт, военно-патриотический спорт, центр боевых искусств)	1,5	3-7	Все регионы
Экотуризм	1,5	7-14	РФ
Генеологический	0,5	3-7	Израиль
Паломнический	0,5	3-7	Азербайджан; Турция.

Перспективная численность туристов

300 тыс.чел./год

- Город обладает ресурсами для привлечения широкого спектра туристов с различными интересами.
- Основными препятствиями сегодня является низкая развитость инфраструктуры туризма и безосновательный негативный имидж региона в стране и зарубежом.

Анализ перспектив развития рекреационного центра

ПРЕДПОСЫЛКИ

- Высокий историко-культурный потенциал
- Обеспеченность природными и климатическими условиями
- Приемлемая транспортная доступность

ВОЗМОЖНОСТИ

- Привлечение туристов с большей части центральной России
- Создание туристического бренда города и повышение культурного имиджа

ПРЕПЯТСТВИЯ

- Низкий уровень подготовки кадров и отсутствие отдельных компетенций
- Недостаток инфраструктуры и качественного сервиса
- Отсутствие единой политики развития туристического комплекса

НЕОБХОДИМЫЕ УСЛОВИЯ

- Создание бренда крупного международного Туристического Центра
- Создание кластера инфраструктуры туризма отвечающей требованиям современных стандартов
- Формирование единых туристических продуктов по Южному Дагестану с «точкой входа» в Дербенте
- Создание площадки для проведение ежегодных событийных мероприятий по эко-, этно-, гастро- и прочим видам тематического туризма
- Проведение ежегодного конкурса стартапов в сфере туризма с комплексной поддержкой победителей
- Развитие рейтинговой системы оценки качества услуг

КЛЮЧЕВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ К 2041 г.

Не менее 50 Число поселений дербентской агломерации вовлеченных в экскурсионную активность

Не менее 4 Число регулярно проводимых событийных мероприятий федерального и международного уровня

20% доля туристической отрасли в экономике города

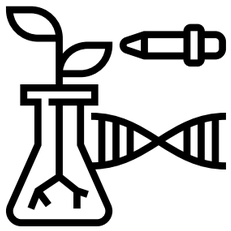
300 тыс.чел Число туристов в год

ТОП 20 Лидирующие позиции в рейтингах туристических центров ЦИТ«Рейтинг», Яндекс.Путешествия и TripAdvisor

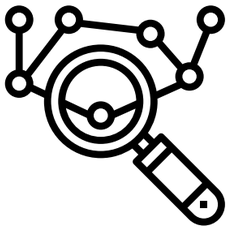
SKTS GINZBURG ARCHITECTS ИНСТИТУТ ГЕНПЛАНА МОСКВЫ

РАЗВИТИЕ ОБРАЗОВАТЕЛЬНОГО КОМПЛЕКСА

Научно-Образовательный центр



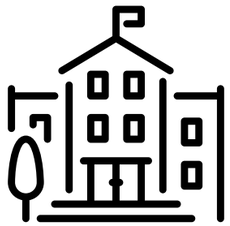
Биотехнологии



Селекционно-генетические исследования, клеточные технологии и генная инженерия (генетика животных и растений)



Подготовка и дополнительное профессиональное образование кадров для АПК.



ОСНОВНЫЕ НАПРАВЛЕНИЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ НОЦ



Цифровая трансформация АПК и ресурсосберегающие технологии



Технологии продуктов функционального, здорового питания, хранение и переработка сельскохозяйственной продукции

Научно-Образовательный центр

Приоритетные задачи НОЦ:

- **Развитие аграрной науки в соответствии с приоритетами научно-технологического**
- **Развития**
- **Повышение потенциала предприятий АПК за счет коммерциализации**
- **Совершенствование системы подготовки профессиональных кадров для агроиндустрии**

Научно-производственные платформы

Биотехнологии

Производство продовольствия и ветпрепаратов

Проекты полного цикла

Рациональное природопользование

Селекционно-генетические исследования и генная инженерия

Цифровая трансформация и ресурсосбережение АПК

Анализ перспектив развития образовательного центра

ПРЕДПОСЫЛКИ

- Низкая популярность профессии учителя и, как следствие, дефицит квалифицированных педагогов
- Низкая престижность и упадок среднего профессионального образования
- Нехватка мест в детских садах и низкий охват дошкольным образованием

ВОЗМОЖНОСТИ

- Внедрение цифровых технологий и современных образовательных практик
- Экспорт услуг высшего образования
- Привлечение частных инвестиций через механизм ГЧП, развитие социального предпринимательства и роста стартапов в сфере EdTech
- Сохранение, развитие и популяризация народного художественного творчества (центров народного творчества, домов ремесел, центров традиционной народной культуры и др.);
- Формирование гибкой многофункциональной системы дошкольных учреждений.

ПРЕПЯТСТВИЯ

- Ограниченная доступность финансовых ресурсов
- Низкая востребованность квалифицированных кадров в существующих отраслях экономики

НЕОБХОДИМЫЕ УСЛОВИЯ

- Создание крупного международного Центра образования в сфере туризма и АПК
- Сквозная программа по развитию приоритетных компетенций будущего начиная с уровня детского сада и школы
- Формирование образовательных консорциумов по подготовке кадров для перспективных секторов экономики
- Запуск сетевого межвузовского EdTech -инкубатора для поддержки предпринимательских проектов
- Проведение ежегодного конкурса стартапов в сфере образования с комплексной поддержкой победителей
- Развитие рейтинговой системы оценки качества деятельности школ

КЛЮЧЕВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ К 2041 г.

950 Обеспеченность дошкольными образовательными учреждениями, мест на 1000 детей в возрасте 1-6 лет

1 тыс.чел Число иностранных студентов в высших учебных заведениях

65% Общий охват работающего и неработающего населения программами непрерывного образования

5 ПРИЗОВЫХ МЕСТ Worldskills СНГ и Juniorskills СНГ должны занимать Дербентцы

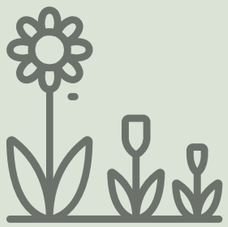
ТОП 10 Лидирующие позиции школьников в мировых рейтингах качества образования (TIMSS, PISA)

SKTS GINZBURG ARCHITECTS ИНСТИТУТ ГЕНПЛАНА МОСКВЫ

РАЗВИТИЕ ИННОВАЦИОННОГО СЕКТОРА

Развитие высоких агротехнологий

Основные актуальные направления вложения средств в инновации АПК в мировой практике:

	**Новые продукты питания** (НАУЧНО-ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР)	• Селекция растений и генетика скота • Расширение использования недорогого белкового сырья - молока и яиц • 3D печать продуктов питания • «Суперфуды» - новые продукты с высокими диетическими свойствами • Высокая кастомизация продуктов питания: региональные вкусы, широкая линейка вкусов • Новые культуры в питании (водоросли, региональные злаки и так далее) • Структурирование ниши «Органик»
	**Рост эффективности агрокультур** (ОПТОВО-РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР, DATA CENTER)	• Развитие технологий анализа больших объемов агроданных в том числе спутниковых • Разработка сенсорных систем, агрорототехники - воздушных дронов и наземных аппаратов • Повышение эффективности ирригационных систем • Системы мониторинга на основе интернета вещей • Информационные технологии, используемые в селекции и генной инженерии
	**Выращивание в контролируемой среде** (ОПТОВО-РАСПРЕДЕЛИТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР)	• Блокчейн технологии как элемент сертификации качества • Смартконтракты как инструмент мультимодальной логистики агропродукции • Доставка: логистика «последней мили» в торговле продуктами питания • Интернет-торговля продуктами питания • Снижение потерь при доставке продуктов питания • Эффективное управление агрозагрязнениями
	**Биохимия, биоэнергетика, биоматериалы** (НАУЧНО-ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР)	• Новые технологии биологических удобрений, соответствующих требованиям органического сельского хозяйства • Новые технологии производства химического сырья на основе микроорганизмов • Производство белка и ферментов • Повышение эффективности биотопливных технологий • Разработка биопластиков
	**Управление цепочками поставок** (АГРОПАРК? НАУЧНО-ОБРАЗОВАТЕЛЬНЫЙ ЦЕНТР)	• Вертикальные и контейнерные фермы • Технологии защищенного грунта • Гидропоника • Эффективное освещение на основе LED-технологий • Мониторинг • Интеллектуальные системы управления микроклиматом

Центр инновционных технологий

Инновационные технологии:

Технология микробиологического синтеза аминокислоты L-треонин

Технология трехфазной ферментации соевого шрота

Технологии новых биопрепаратов на основе продуктов биологического синтеза

Платформа с интеллектуальным техническим зрением для мониторинга физического состояния животных

Стимуляторы роста и средства защиты растений на основе наночастиц металлов

Технология производства белкового сахарозаменителя

Внедрение в производство конкурентоспособных технологий

- **по производству l-треонина мощностью 16 тыс. тонн в год**
- **по ферментации соевого шрота мощностью 100 тонн/сутки**
- **по производству протеиновой муки к 2024 году 2 840 тонн**
- **по производству сахарозаменителя мощностью 100 кг/сутки и др.**

Перспективы развития инновационного сектора

ПРЕДПОСЫЛКИ

- Низкий спрос на инновации в традиционных отраслях экономики представленных в регионе
- Низкая производительность

ВОЗМОЖНОСТИ

- Занятие лидирующих позиций в России по ряду приоритетных направлений развития экономики и социальной сферы
- Развитие высокотехнологичных сегментов производства в АПК и Туриндустрии
- Привлечение средств Федерального бюджета для развития инфраструктуры научных исследований
- Повышение наукоемкости всех сфер городской экономики
- Использование современных технологий и научных разработок
- Сотрудничество с ведущими российскими научными центрами
- Развитие конкурентоспособных транспортно-логистических технологий
- Внедрение систем ресурсов и энергосбережения

ПРЕПЯТСТВИЯ

- Значительный отток талантливых людей
- Отсутствие квалифицированных специалистов
- Отсутствие финансовых инструментов и маркетинговой поддержки для продвижения инновационных продуктов и услуг

НЕОБХОДИМЫЕ УСЛОВИЯ

- Формирование 3 НИИ нового поколения
- Развитие городской экономики через более интенсивное распространение знаний и инноваций.
- Формирование центров компетенции НТИ в приоритетных «сквозных» технологиях с участием ВУЗов и научных организаций
- Реформирование городской инфраструктуры: энергетики, транспорта, ЖКХ
- Программа привлечения НИОКР подразделений ведущих российских и зарубежных компаний
- Расширение научно-исследовательского и проектно-конструкторского потенциала
- Строительство производственно-инновационного бизнес-инкубатора в г. Дербенте

КЛЮЧЕВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ К 2041 г.

ТОП 100 QS
Позиция лидирующего университета в международном рейтинге QS

ТОП 200 QS
Позиция региональных университетов в предметных рейтингах QS

ТОП 20 субъектов-лидеров по объему валового регионального продукта и индексу развития человеческого потенциала

Не менее 5 НИОКР-подразделений крупных российских и международных компаний

Не менее 5 центров компетенции. в области цифровизации секторов экономики, в т.ч. транспорт, город, госуправление, здравоохранение и образование

SKTS GINZBURG ARCHITECTS ИНСТИТУТ ГЕНПЛАНА МОСКВЫ

3. СЦЕНАРИЙ ПРОСТРАНСТВЕННОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД ДЕРБЕНТ» НА ПЕРИОД 2020-2060 ГГ.

ПЕРСПЕКТИВНЫЕ ПРОЕКТЫ.

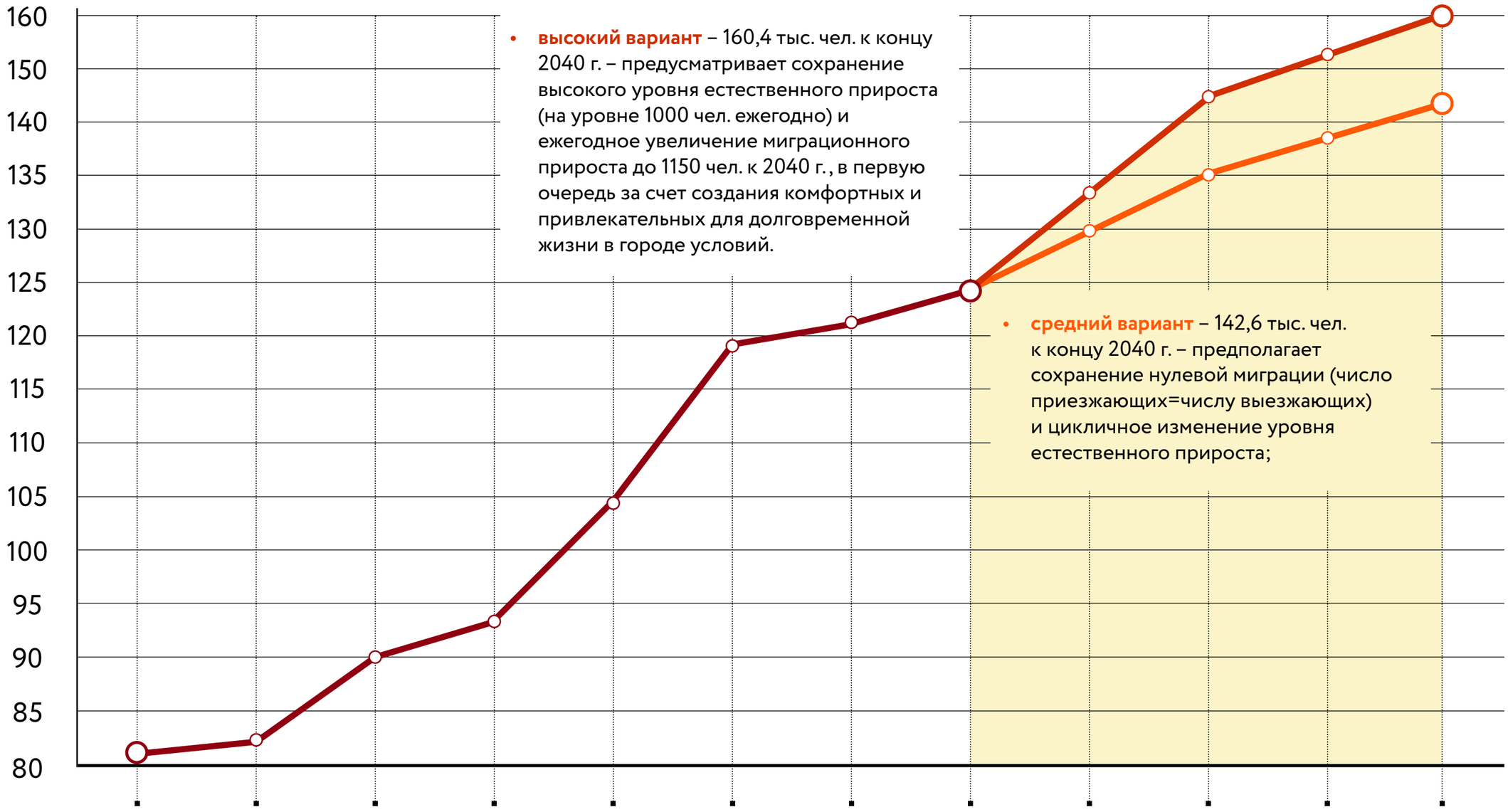


Описание выбранных сценариев развития

	Инерционный сценарий	Медианный сценарий	Интенсивный сценарий
Вводные гипотезы	• Ограниченный турпоток • Отток молодежи, слабый демографический рост за счет рождаемости и притока из сел • Сохранение сложившейся структуры экономики	• Стабильный умеренный рост турпотока, диверсификация категорий туристов, увеличение срока пребывания в Дербенте • Демографический рост: удержание молодежи, рост рождаемости, миграционный прирост • Рост турпотока стимулирует развитие смежных отраслей: развитие торговли, сферы услуг, традиционных промыслов, индустрии гостеприимства	• Скачкообразный рост туристического потока • Приход больших федеральных инвестиций • Реализация крупных инфраструктурных проектов • Проведение уникальных мероприятий (спортивных, деловых, культурных, международное сотрудничество) • Приход крупных институциональных инвесторов, технологических, инновационных компаний
Мероприятия по развитию	• Включение Дербента в туристические маршруты, повышение качества услуг и инфраструктуры • Удержание молодежи • Обеление экономики • Развитие торговли, малого предпринимательства • Развитие традиционных отраслей экономики (сельское хозяйство) • Благоустройство центральной части города • Решение базовых инженерных проблем (водоснабжение, водоотведение), повышение надежности инфраструктур • Сохранение компактной городской структуры • Локальное благоустройство набережной города	• Развитие сферы услуг, объектов индустрии гостеприимства, общественного питания • Реорганизация территорий неиспользуемых промпредприятий • Разработка дизайн-кода для нового строительства • Создание логистического центра для перегрузки и распределения сельскохозяйственной продукции • Создание агро-парка • Решение проблем инженерной инфраструктуры, создание резервных мощностей • Развитие объектов высшего и среднего профессионального образования, • Создание инфраструктуры делового, событийного, спортивного туризма • Формирование нового общественного и административного центра Дербента с выносом части функций из исторической части города • Создание общественных пространств на набережной, благоустройство основных участков	• Формирование крупных международных кластеров образования и рекреации; • Создание крупного логистического центра на торговом пути Север-Юг; • Строительство марины для яхт; • Присоединение к Дербенту существенных территорий для развития • Вынос погранотряда. Организации на территории внутригородской гостиницы и зоны рекреации; • Реорганизация территории консервного завода; • Строительство морского пирса; • Строительство скоростной железной дороги Махачкала - аэропорт – Дербент – Баку • Строительство аэропорта малой авиации • Благоустройство всей набережной в границах города, развитие развлекательной, рекреационной инфраструктуры в прибрежной зоне • Развитие инновационных производств • Создание надежной инженерной инфраструктуры с применением инновационных технологий контроля и управления

Демографический прогноз

Население, тыс.чел.



- **высокий вариант** – 160,4 тыс. чел. к концу 2040 г. – предусматривает сохранение высокого уровня естественного прироста (на уровне 1000 чел. ежегодно) и ежегодное увеличение миграционного прироста до 1150 чел. к 2040 г., в первую очередь за счет создания комфортных и привлекательных для долговременной жизни в городе условий.

- **средний вариант** – 142,6 тыс. чел. к концу 2040 г. – предполагает сохранение нулевой миграции (число приезжающих=числу выезжающих) и цикличное изменение уровня естественного прироста;

	1986	1992	1996	2000	2005	2010	2015	2019	2025	2030	2035	2040
Население, тыс.чел.	81	82	90	93	104,8	119,2	121,2	124,7	134,1	144,6	151,3	160,4
									130,0	136,2	138,3	142,6

Схема перспективных направлений пространственного развития



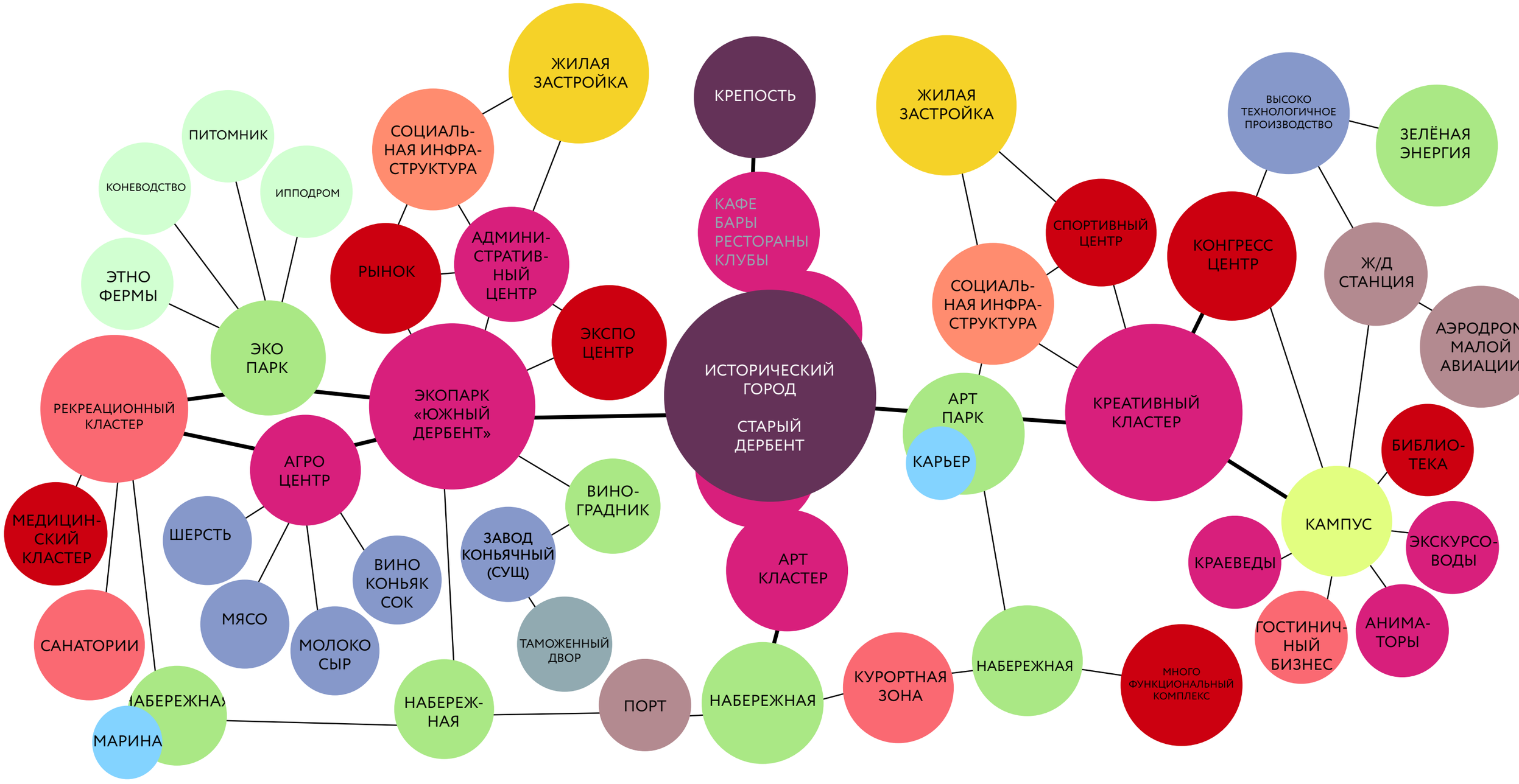
Перспективные направления пространственного развития

- Эффективное развитие сельского хозяйства, пищевой и перерабатывающей промышленности
- Инновационный хаб
- Развитие туризма, культуры и искусства. Комфортная и безопасная среда, гостеприимство
- Таланты и качественное образование для экономики будущего

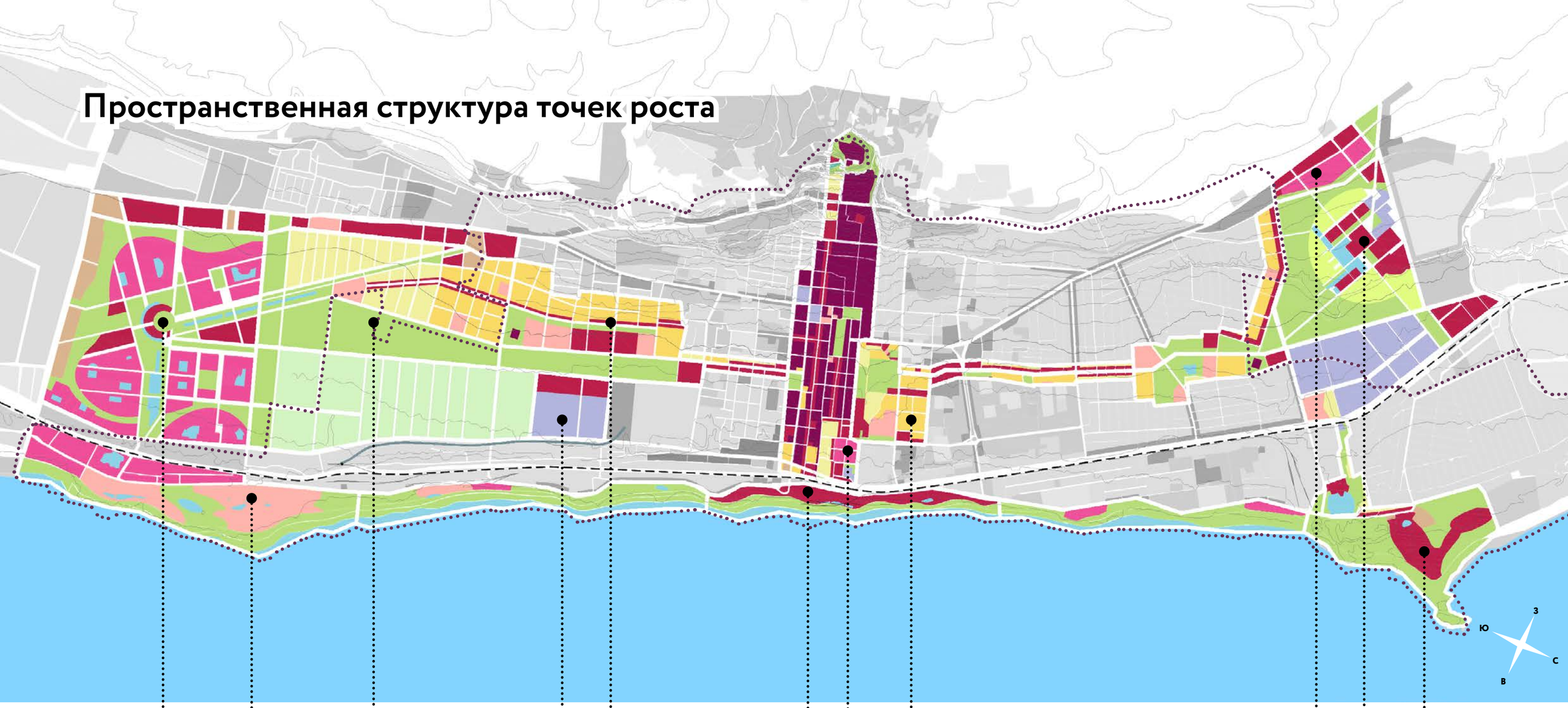
- Система документов стратегического планирования Российской Федерации и Республики Дагестан, а также ряд отраслевых документов стратегического планирования устанавливают комплекс целей социально-экономического и территориального развития, которые задают рамку и контекст развития муниципальных образований.

- Выделенные в ходе анализа стратегических документов основные направления социально-экономического развития Дербента были **детально проработаны и локализованы в городе в виде проектных предложений по территориальному развитию**.

Основные точки роста



Пространственная структура точек роста



Туристско-рекреационный кластер

Медицинский центр

Экопарк

Агропарк

«Новый Дербент»

Центральная часть набережной

Арт-кластер

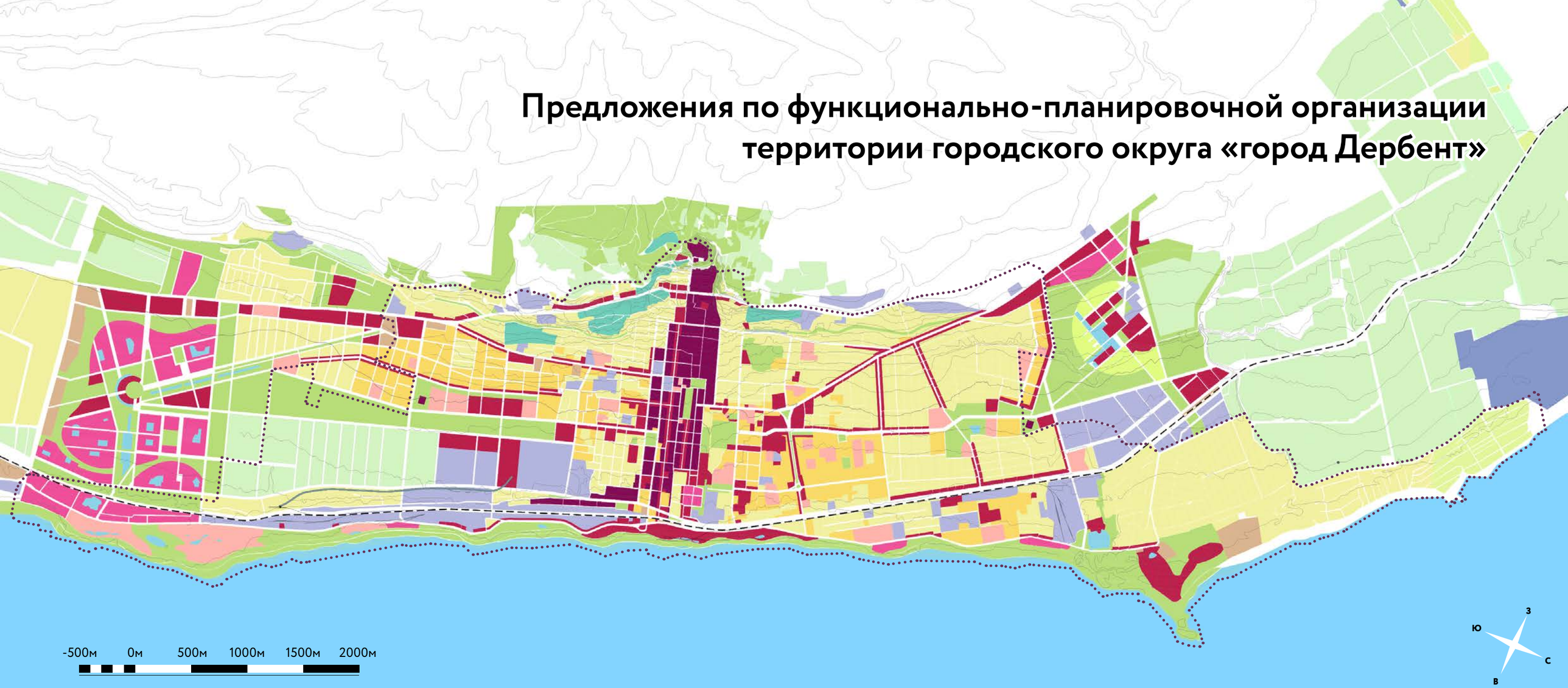
Новый жилой район

Конгресс-центр

НОЦ

Многофункциональный комплекс

Предложения по функционально-планировочной организации территории городского округа «город Дербент»



- Границы города
- Улично-дорожная сеть
- Линия ж/д
- Общественные
- Туристические
- Социальные
- Исторический центр
- МКД 2.6, 2.5
- ИЖС
- Промышленные зоны
- Коммунальные
- специальные
- природа/рекреация
- Акватории
- СХ

- Проектная функционально-планировочная организация территории Дербента сформирована с учетом целей и приоритетов социально-экономического и территориального развития, определенных документами стратегического планирования Российской Федерации и Республики Дагестан, с учетом мероприятий программы комплексного развития городского округа город Дербент и иных проектов, реализуемых на территории города.

- Основополагающими принципами при определении функционального назначения территорий стали:
  - обеспечение связанности и насыщенности, функционального разнообразия территорий
  - обеспечение равного качества среды в центральных и периферийных районах города
  - создание точек роста для развития перспективных отраслей экономики
  - формирование зеленого каркаса, системы озелененных территорий
  - раскрытие города к морю: развитие прибрежной зоны, создание комфортной, благоустроенной набережной

Схема развития малого бизнеса и стрит-ритейла



коммерческие значимые объекты

малый бизнес

стрит-ритейл

- В основе новой городской экономики – развитие сферы услуг, торговли, производства, переработки и логистики.

- Одним из пусковых механизмов преобразований станет развитие турима, что создаст спрос на продукты и услуги. Территориальное размещение новых объектов торговли и сервисов – в зонах развития общественных функций, в местах концентрации населения, на набережной, вдоль нового туристического маршрута в центральной и срединной части города.

- Производство и логистика размещаются в северной и южной частях города и развиваются в увязке с железнодорожной инфраструктурой, с агропромышленным и инновационным кластерами.

Дорожная карта развития исторического центра

Поиск резервов развития

Определение площадки для переноса в\ч 2087

Определение ограничений развития исходя из соседства с производствами соков и консервов

Обоснование развития территории

Анализ территории консервного завода. Определение степени возможных преобразований.

Вариант 1. Сохранение функции завода. Формирование транзита. Создание площадки продажи пищевых продуктов.

Вариант 2. Изменение функции. Создание культурно-торгового центра на берегу моря. Организация лофтов.

Проект второй очереди опорного пункта

Проект первой очереди опорного пункта

Проведение конкурса на разработку детальной архитектурно-градостроительной концепции развития территории. Размещение гостиницы, парка, развитие рынка Эдельвейс.

Система пешеходных связей: Вокзал - Опорный пункт - Центр

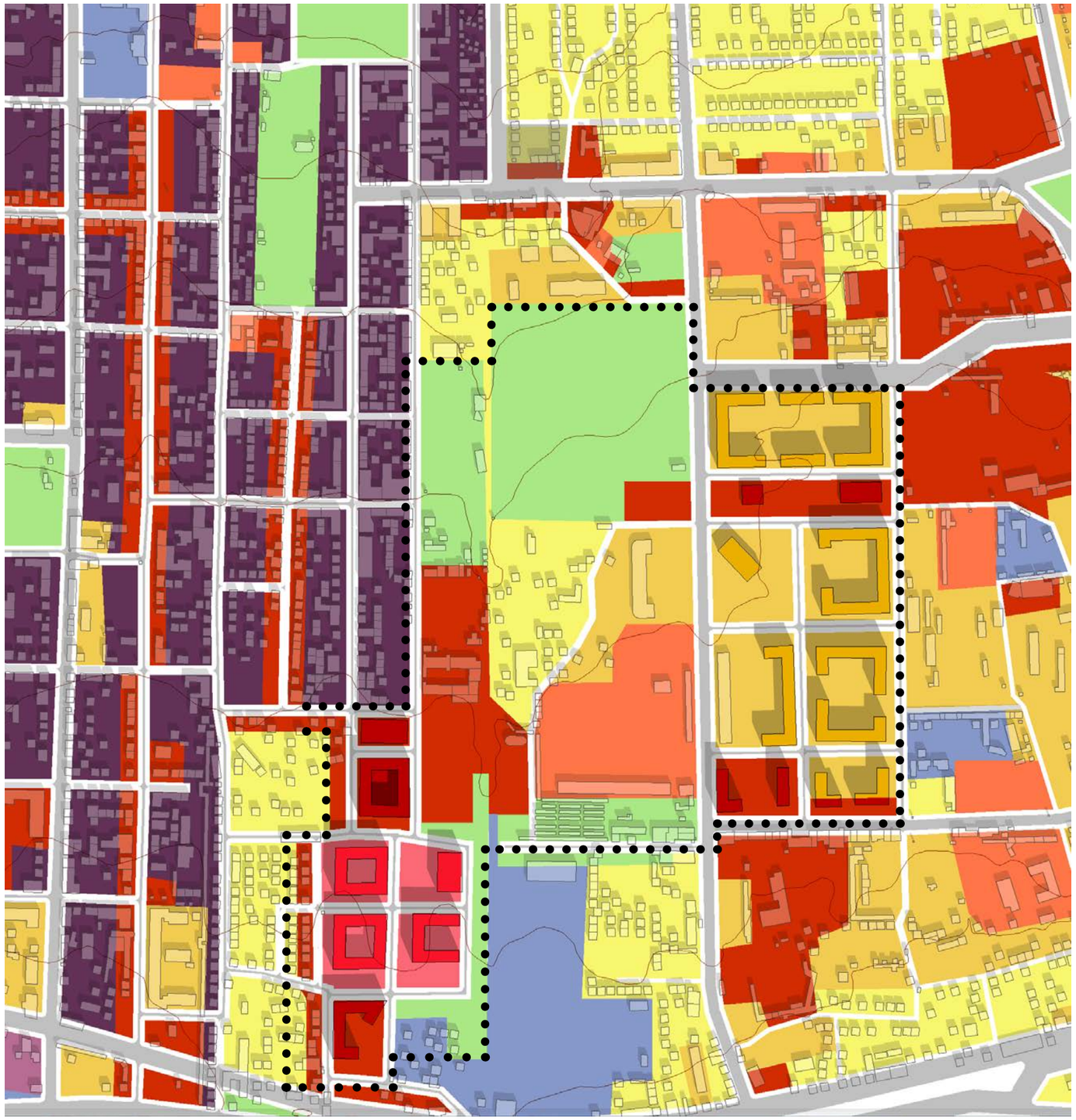
Автобусный парк для посещения агломерации

Зона рекреации у крепостной стены

Проведение конкурса на разработку детальной архитектурно-градостроительной концепции развития территории.

Внесение изменений в генеральный план, ПЗЗ. Формирование программы комплексного развития по инициативе местного органа самоуправления. Разработка проекта планировки территории, изменение ВРИ участков.

Город культуры и истории



Функциональные зоны:

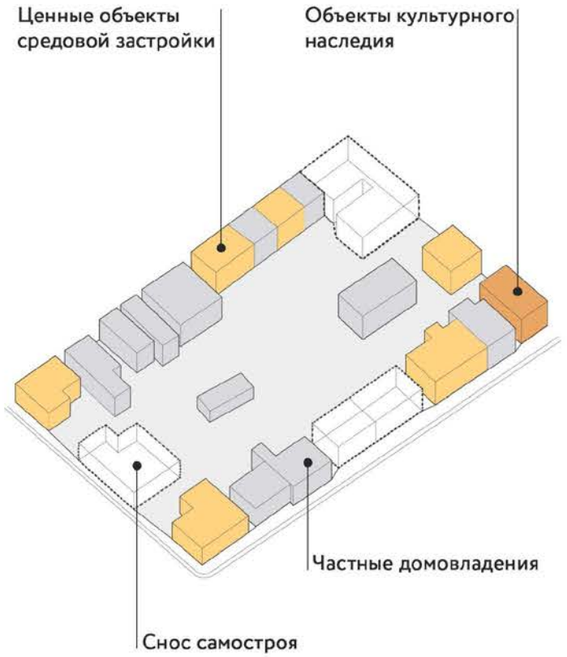
- Общественные
- Туристические
- Жилые
- Социальные
- Рекреационные
- Научно-производственные

Основные ТЭП:

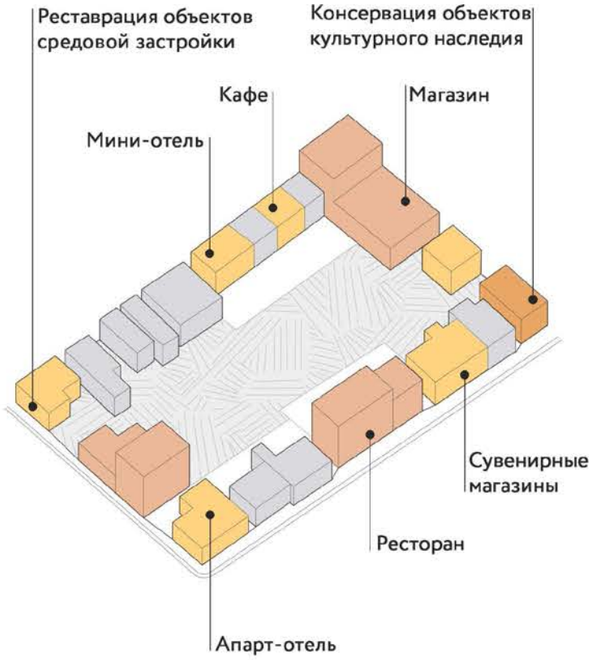
№	Название	Ед. изм.	Значение
1	Площадь территории	Га	45,02
2	Инвестиции	Млрд. руб.	9,50
3	Доходность для бюджета (в год)	Млрд. руб.	0,28
4	Рабочие места	чел.	1459
5	Емкость обучающихся	чел.	1307
6	площадь в ГНС	тыс. $м^2$	235,46

Схема восстановления структуры исторического квартала

1 - Классификация



2 - Регенерация



3 - Создание устойчивой системы квартала и общественного пространства



Схема квартала в магалах





Схема квартала с застройкой XIX - начала XX века

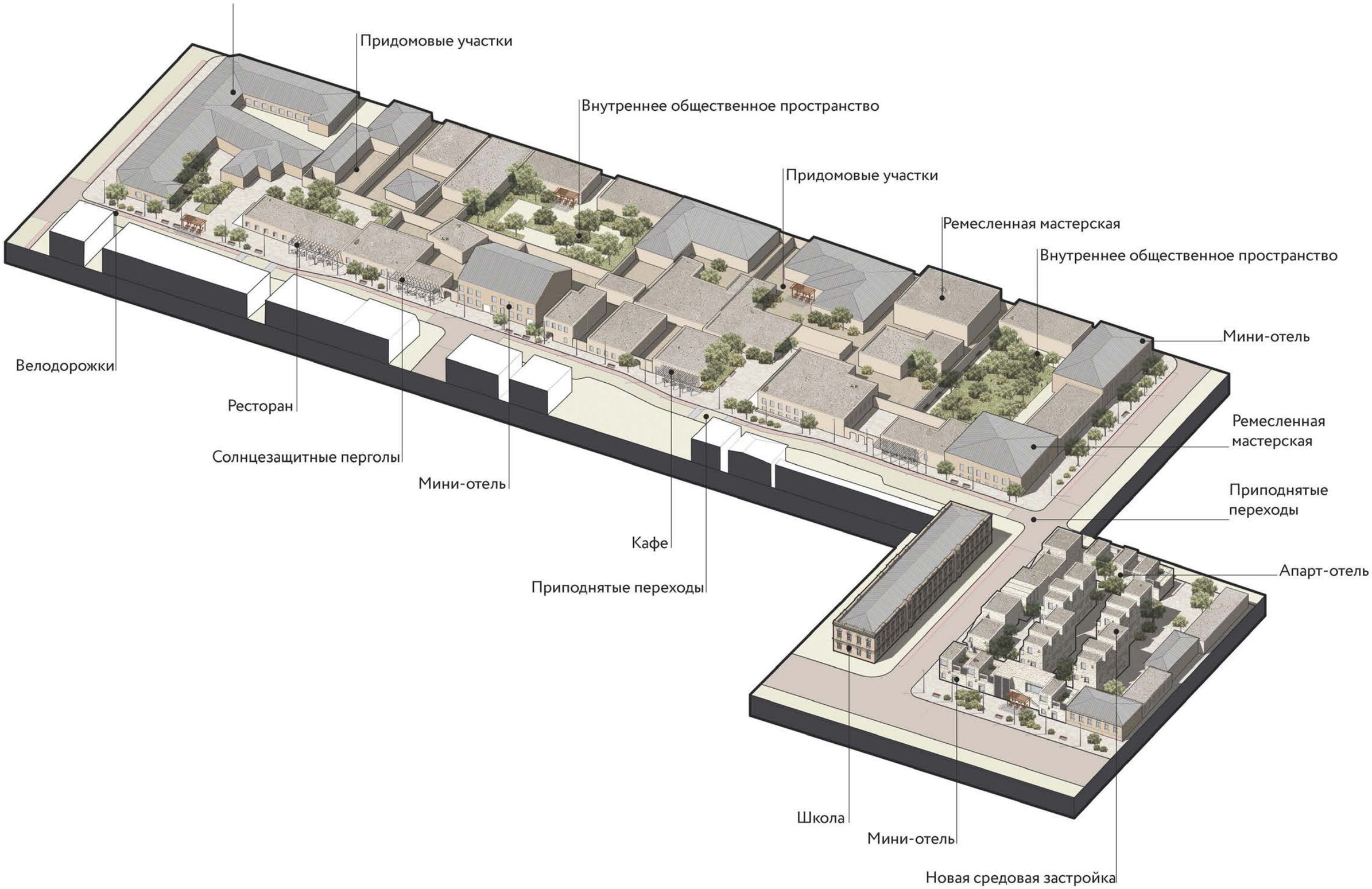




Схема квартала середины XX века

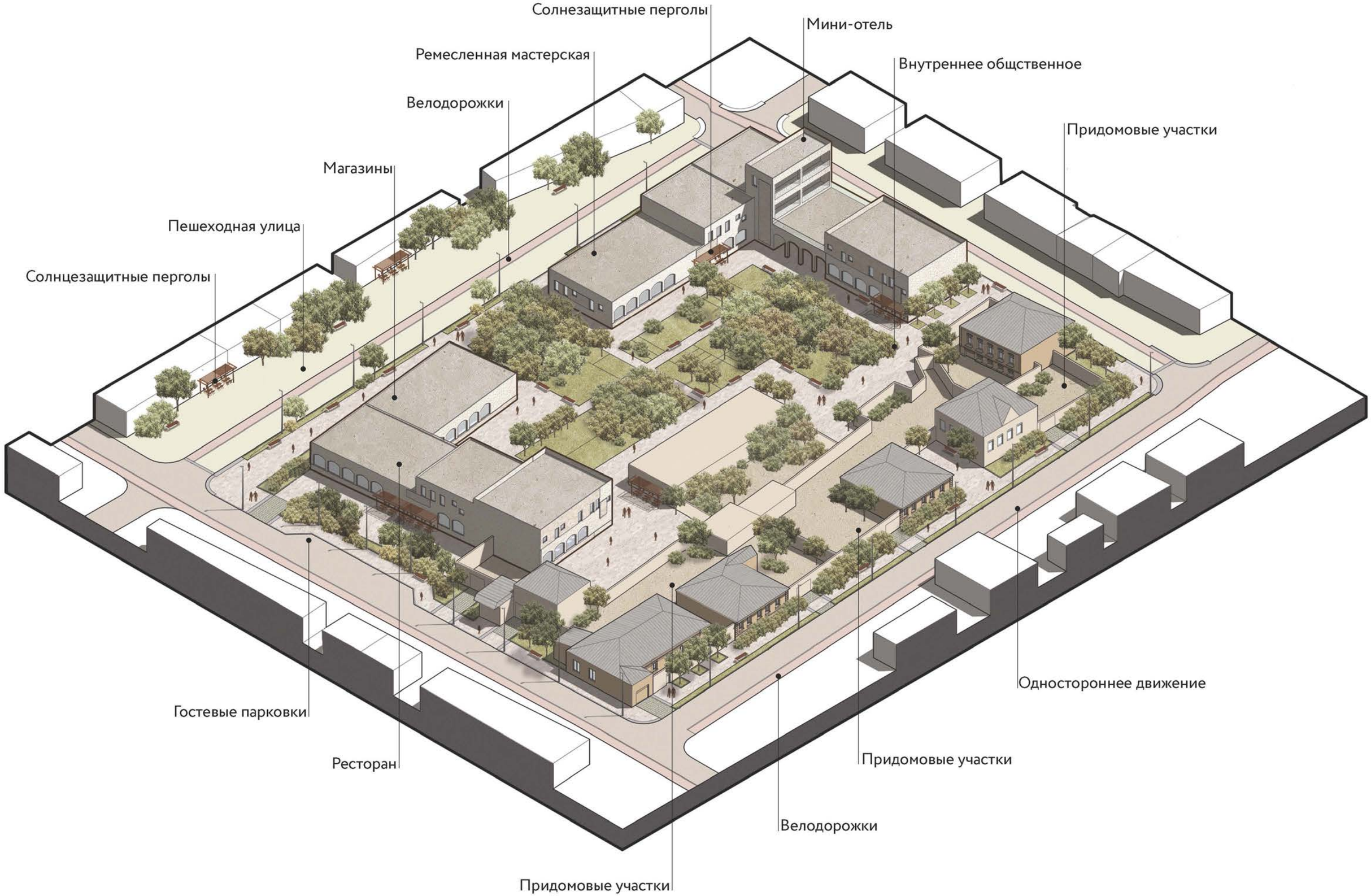
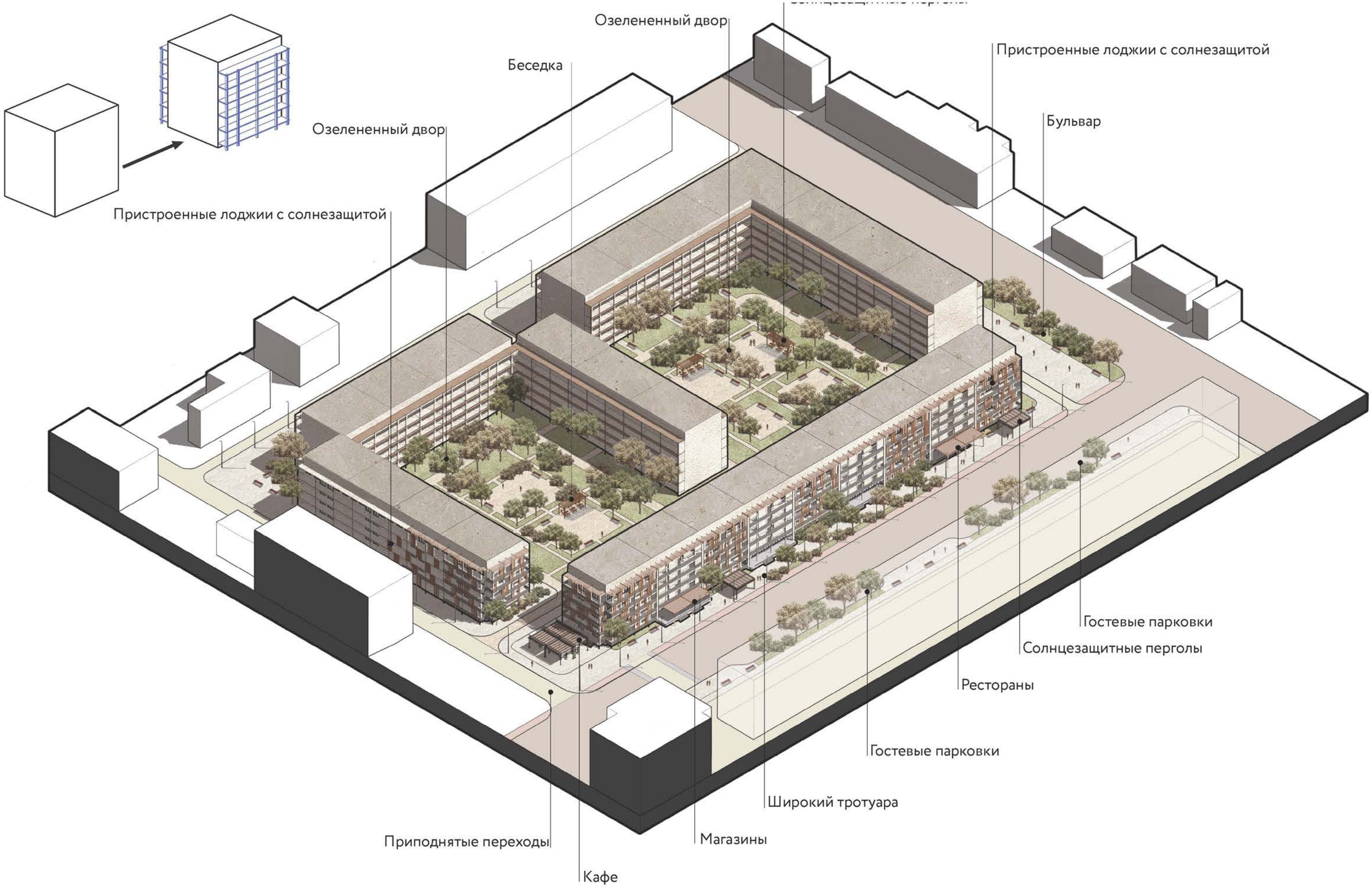




Схема квартала второй половины XX века



Реконструкция пятиэтажной застройки

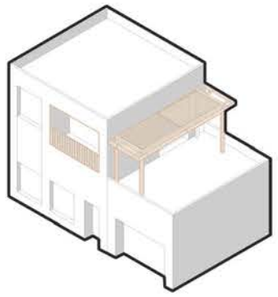


Схема квартала с новой застройкой



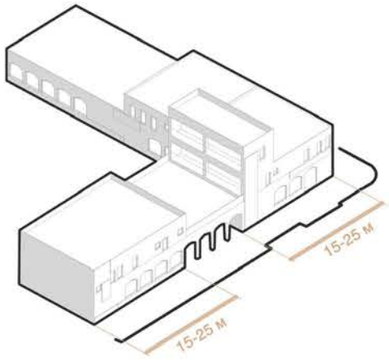


Градостроительный код для новой застройки

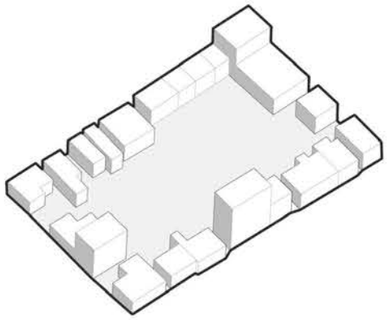


- лоджия;
-балкон;
-пергола;
- навес

Размер здания по фронту улицы

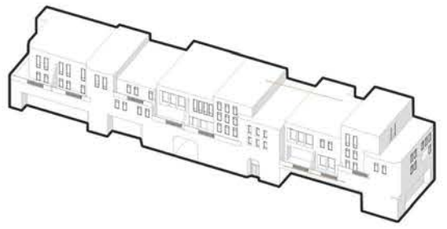


Квартальная застройка

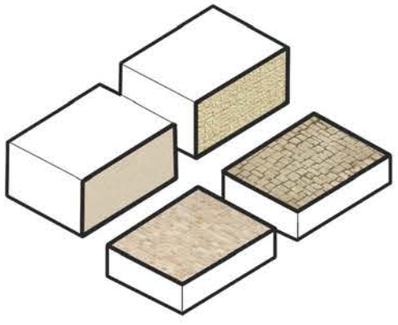




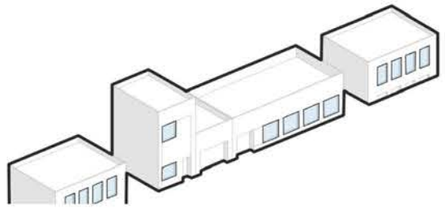
Высотный регламент
(в зависимости от квартала)



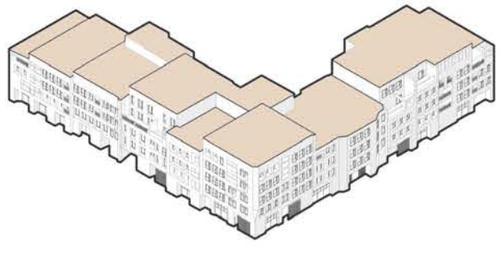
Применение местных и
подобных материалов

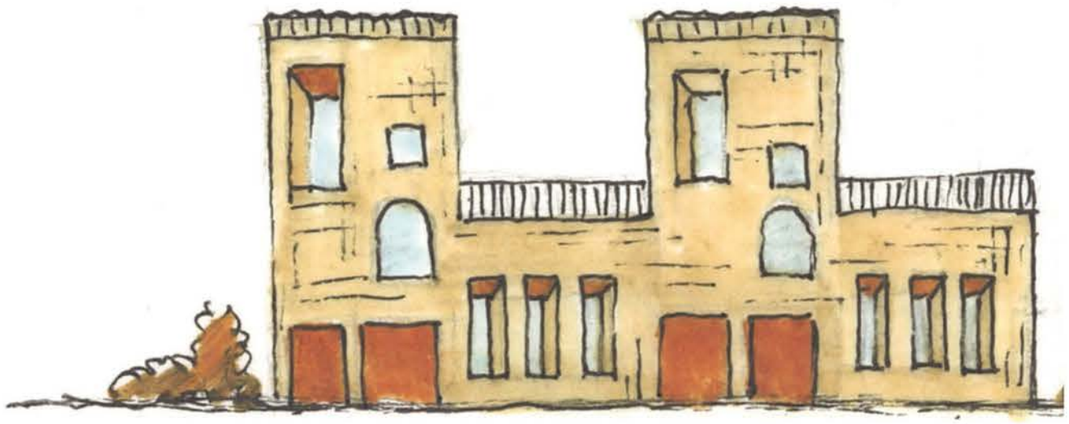


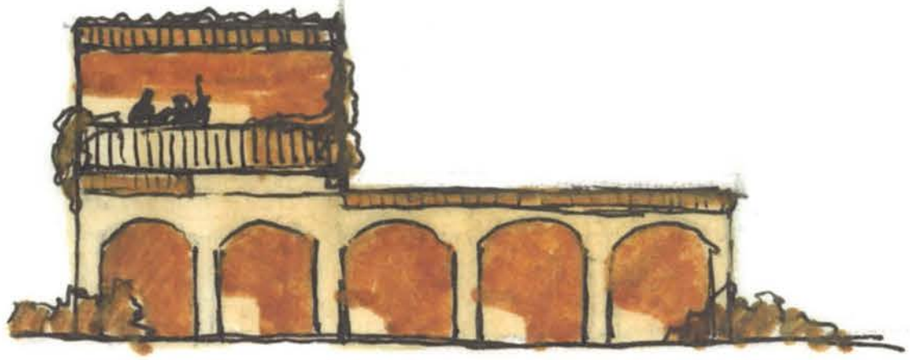
% остекления - 50



Характер кровель (плоские)



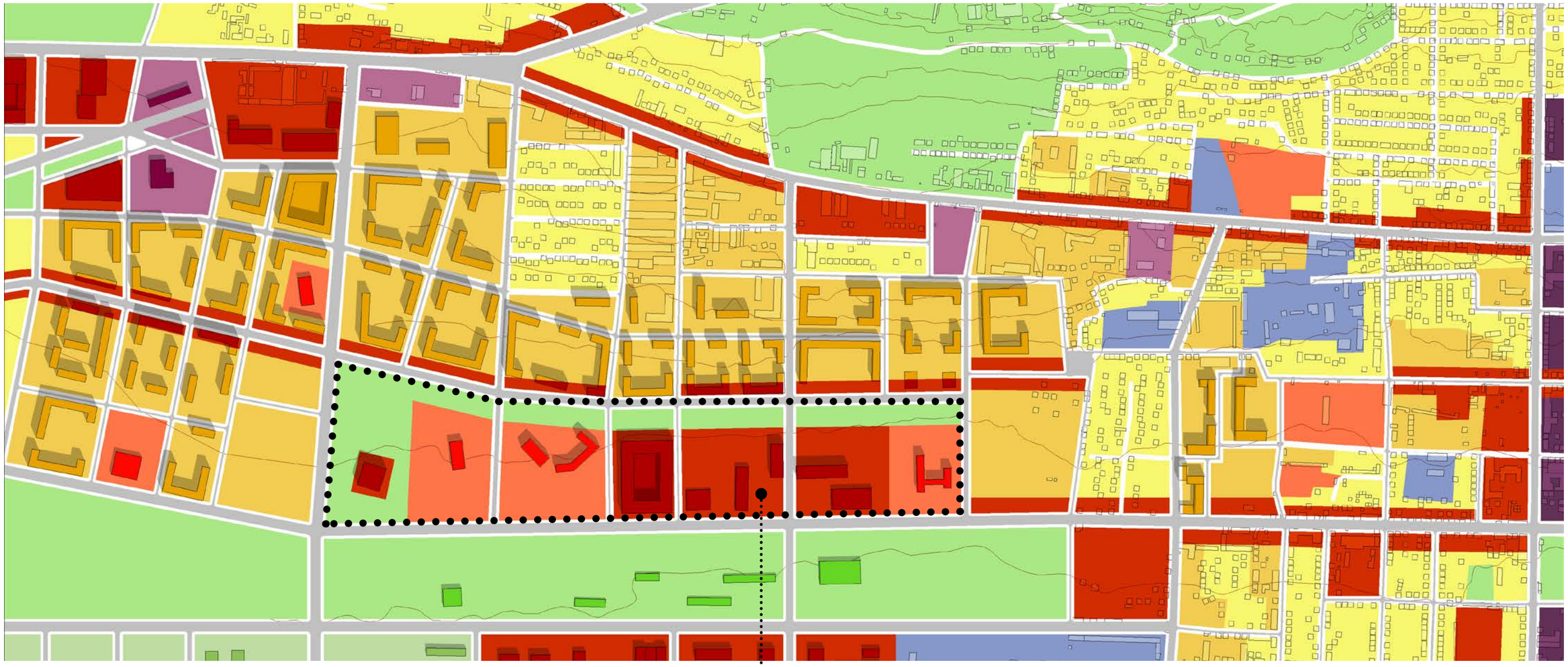












Функциональные зоны:

- Общественные
- Туристические
- Жилые
- Социальные
- Рекреационные
- Научно-производственные

Новый культурно-административный центр города. Сердце нового Дербента, в котором размещаются мечеть, Управления городских ресурсов, Национальный театр, ЗАГС и общегородской многофункциональный общественный комплекс.

Схема туристско-рекреационного каркаса и курортных зон



Элементы туристско-рекреационного каркаса и основных курортных зон

- территории размещения туристов (гостиницы, курорты)
- основные зоны притяжения туристов
- основные объекты притяжения туристов
- элементы рекреационного каркаса, привлекательные для посещения туристов
- главные туристические маршруты
- элементы транспортной инфраструктуры, обслуживающие туристов

крупные туристические зоны, в т.ч.:

1. глобальная курортная зона
2. этно-кварталы “Магалы”
3. зона конгресс-центра при научно-образовательном кластере

Развитие туристических дестинаций, маршрутов

Вид туризма	Существующие точки притяжения туристов и события	Перспективные точки притяжения туристов, события и услуги
Историко-культурный Деловой, образовательный Санаторно-курортный Гастрономический Спортивный Экотуризм Религиозный, паломнический Генеалогический	Экскурсионные маршруты; Старый город; Музей-заповедник; Филиалы учебных учреждений ,ВУЗов Базы отдыха, пансионаты, санатории, профилактории Дегустационный зал при коньячном заводе и винная лавка, базар. Фестиваль шашлыка, плова, фестиваль фотографов и видеографов Стадион «Нарын Кала» Зоопарк Синагоги, мечети, церкви Старые кладбища	Гостиницы 1*, 2*, 3*, 4*, этно-парк, камерный концертный зал, стрит-ритейл Конгресс-центр, научно-образовательный кластер Гостиничный комплекс 5*, СПА комплекс, гостиничный комплекс 5*+, Виноградники, консервный завод, историче-ские места народных промыслов. Организация разнообразных фестивалей Яхт-клуб, гостиница при яхт –клубе виндсерфинг, парапланеризм и др. Территория для палаточных лагерей, кемпингов, рыболовные дома Специализированные туры

Пример программы пребывания для семьи из 3-ех человек

Ориентировочный чек пребывания - 80-100 тыс. руб с человека

day	7:00 AM	8:00 AM	9:00 AM	10:00 AM	11:00 AM	12:00 AM	1:00 PM	2:00 PM	3:00 PM	4:00 PM	5:00 PM	6:00 PM	7:00 PM	8:00 PM	9:00 PM	10:00 PM	11:00 PM
пт										перелет Москва-Махачкала			transfer Дербент		Заселе-ние	Поздний ужин	муз вечер
сб	Завтрак			Экскурсия Нарын-Кала, Этно кварталы			Обед ресторан Hayal		Шоппинг стрит ритейл				Ужин			дискотека	
вс	Завтрак		купания анимация				Обед		Прогулка по набережной				Ужин				
пн	Завтрак	transfer		Кубачи визит			Обед националь-ная кухня		пикник на смотровой пло-щадке			transfer		Ужин			
вт	Завтрак		купания анимация				Обед			Осмотр парка Низами и парка карьер			Ужин				
ср	Завтрак		агропарк, завод экскурсии				Дегустационный обед		Посещение новой мечети и торговой улиц				Ужин				
чт	Завтрак	transfer		Табасаран визит						Ранний ужин		transfer					
пт	Завтрак		купания анимация				Обед				Лезгинский театр			Ужин		муз вечер	
сб	Завтрак		купания анимация				Обед		Поход по близлежащим горам, закат на вершине							дискотека	
вс	Завтрак		Экскурсия кампус				Обед Кампус			Набережная - улич-ные музыканты		Центр - ремесла		Ужин			
пн	Ранний Завтрак	transfer		Сулакский Каньон								transfer		Ужин			
вт	Завтрак		купания анимация				Обед							Ужин			
ср	Завтрак		купания анимация				Обед				Аварский театр			Ужин			
чт	Завтрак		Коньячный завод экскурсия				Дегустационный обед							Ужин			
пт	Завтрак						Обед		Выселение		transfer Дербент		перелет Махачкала-Москва				

Международный центр рекреации

Организационная схема

Определение расположения центра исходя из наиболее благоприятных условий рекреации

Изучение аналогов рекреационных центров Турции, побережья Каспия

Подготовка обоснования проекта туристского центра: позиционирование, целевая аудитория, конкуренты, емкость, спрос,бизнес-план

Принятие решения о создании ОЭЗ туристско-рекреационного типа. Принятие постановления Правительства РФ

Выделение территории под развитие. Внесение изменений в документы терпланирования (СТП, генплан, ПЗЗ)

Архитектурно градостроительная концепция центра рекреации

Разработка проекта планировки территории, документации по транспортному и инженерному обеспечению территории

Создание управляющей компании

Подготовка территории: создание транспортной и инженерной инфраструктуры. Получение технических условий

Размещение якорных инвесторов

Ключевые функции: курорт, рекреация, развлечения

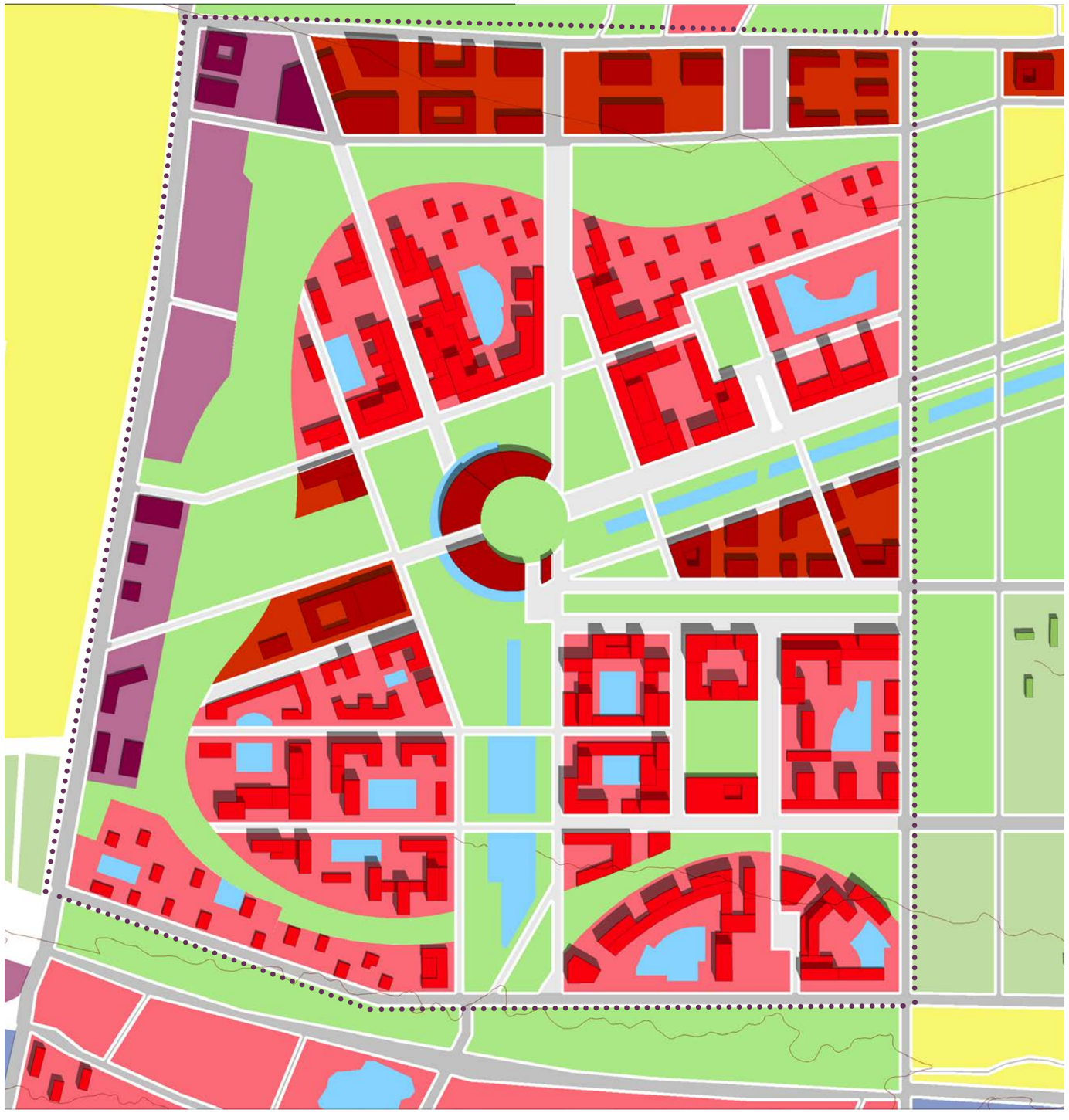
Опредление типологии объектов размещения. Деление территории на лоты

Развитие первой очереди у моря

Создание базовой разлекательной инфраструктуры: аквапарк, концертные и разлекательные площадки, торговый центр, парки, фонтаны.

Пешеходные и общественные связи с центром города и набережной

Международный туристско рекреационный кластер



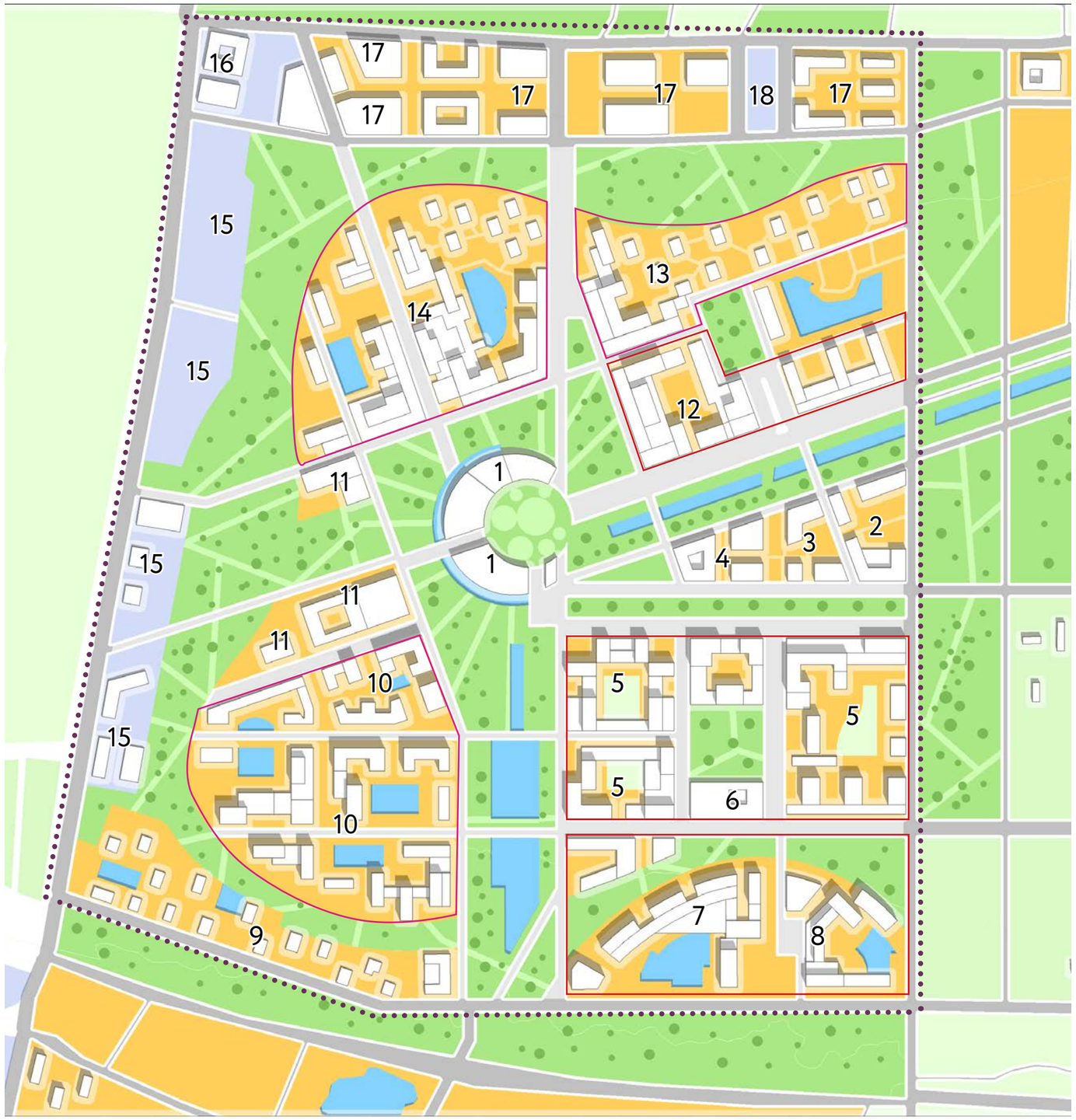
Функциональные зоны:

- Общественные
- Туристические
- Жилые
- Социальные
- Рекреационные
- Коммунальные/транспортные

Основные ТЭП:

№	Название	Ед. изм.	Значение
1	Площадь территории	Га	289,97
2	Инвестиции	Млрд. руб.	77,17
3	Доходность для бюджета (в год)	Млрд. руб.	2,50
4	Рабочие места	чел.	17569
5	Емкость туристов	чел.	11901
6	Площадь в ГНС	тыс. м^2	1354,78

Международный туристско рекреационный кластер



Экспликация объектов:

№	Название	Площадь, тыс. кв.м.
1	Развлекательный комплекс	76,7
2	Офис курортного сервиса	12,1
3	Клубы	6,9
4	Рестораны	10,9
5	Санаторий «Дагестан»	251,8
6	Спорт медиа-центр	9,8
7	Аквапарк	74,2
8	Гостиничный комплекс «Анталия»	64,9
9	Виллы «Италия»	15,1
10	Гостиничный комплекс «Азербайджан»	194,0
11	Мульти-медиа центр	23,5
12	Шале «Испания»	122,5
13	Бунгало «Скандинавия»	55,9
14	Конгресс-отель «Россия»	186,5
15	Коммунальные объекты	15,8
16	Автовокзал	18,2
17	Торговая улица аутлет	216,4
18	Парковка	0,0

границы инвестиционных площадок в рамках ОЭЗ “ТРК”

Международный туристско рекреационный кластер

Территории в границах городского округа «город Дербент» и прилегающие к нему территории, рекомендуемые для размещения новых производств



Паспорта производственных зон

Агрокомплекс		
Наименование показателя	Ед.Изм	Значение
Площадь застройки	тыс. м^2	194,6
Рабочие места	ед.	1786
Стоимость строительства	млрд.руб	1,88
Средняя зарплата	тыс.руб	33,9
НДФЛ	млрд.руб	0,095
Коммерческий эффект	млрд. руб/год	0,049

Инновационный Хаб		
Наименование показателя	Ед.Изм	Значение
Площадь застройки	тыс. м^2	288,21
Рабочие места	ед.	2984
Стоимость строительства	млрд.руб	21,25
Средняя зарплата	тыс.руб	49,8
НДФЛ	млрд.руб	0,171
Коммерческий эффект	млрд. руб/год	2,544

Научно-образовательные лаборатории		
Наименование показателя	Ед.Изм	Значение
Площадь застройки	тыс. м^2	52,00
Рабочие места	ед.	519
Стоимость строительства	млрд.руб	2,53
Средняя зарплата	тыс.руб	75,9
НДФЛ	млрд.руб	0,061
Коммерческий эффект	млрд. руб/год	0,140

Планировка ОРЦ



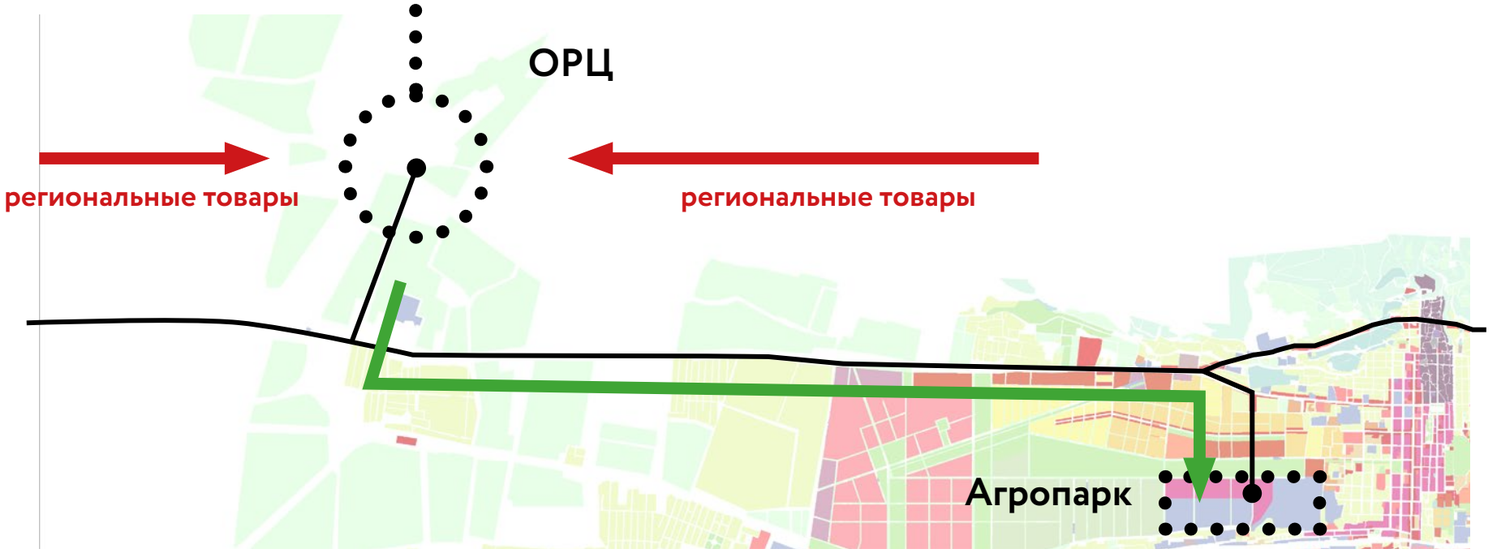


Схема пространственной организации ОРЦ

Функциональные зоны:

- Рекреационные
- Научно-производственные
- Общественно-деловые

- Вместимостью до 30 тысяч тонн сельхоз продукции.
- Задачи централизации услуг по хранению, доработке, предпродажной подготовки, транспортировке и оптовой реализации свежей продукции – овощей, фруктов, мяса, рыбы и молочной продукции.



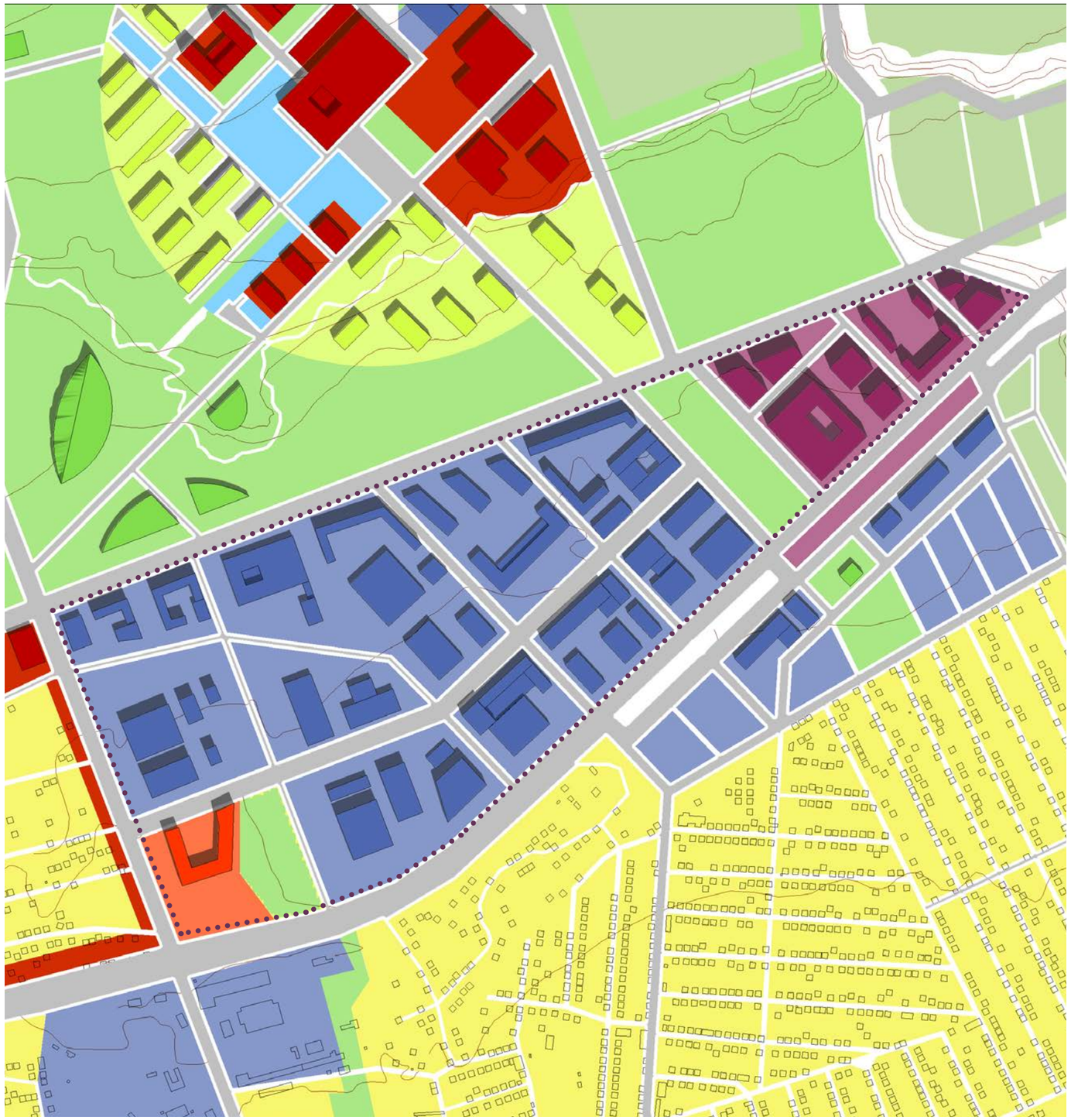
Функциональные зоны:

- Общественные
- Туристические
- Жилые
- Социальные
- Рекреационные
- Научно-производственные

Основные ТЭП:

№	Название	Ед. изм.	Значение
1	Площадь территории	Га	52,52
2	Инвестиции	Млрд. руб.	3,57
3	Доходность для бюджета (в год)	Млрд. руб.	0,18
4	Рабочие места	чел.	2405
5	площадь в ГНС	тыс. м^2	250,82

Инновационный хаб



Функциональные зоны:

- Общественные
- Туристические
- Жилые
- Социальные
- Рекреационные
- Научно-производственные
- Общественно-деловые

Основные ТЭП:

№	Название	Ед. изм.	Значение
1	Площадь территории	Га	77,27
2	Инвестиции	Млрд. руб.	31,33
3	Доходность для бюджета (в год)	Млрд. руб.	1,06
4	Рабочие места	чел.	12464
5	площадь в ГНС	тыс. м^2	531,30

Международный центр образования

Организационная схема

Определение кадрового потенциала системы образования Дагестана

Определение перечня необходимых компетенций для развития перспективных отраслей экономики

Подготовка обоснования проекта образовательного центра: позиционирование, потенциальные инвесторы, емкость, спрос, инвестиционный план

Принятие решения о создании территории опережающего развития. Принятие постановления Правительства РФ

Выделение территории под развитие. Внесение изменений в документы терпланирования (СТП, генплан, ПЗЗ)

Архитектурно градостроительная концепция центра образования

Разработка проекта планировки территории, документации по транспортному и инженерному обеспечению территории

Создание управляющей компании

Подготовка территории: создание транспортной и инженерной инфраструктуры. Получение технических условий

Размещение якорных инвесторов

Ключевые функции

Создание центра повышения компетенций людей старшего возраста.

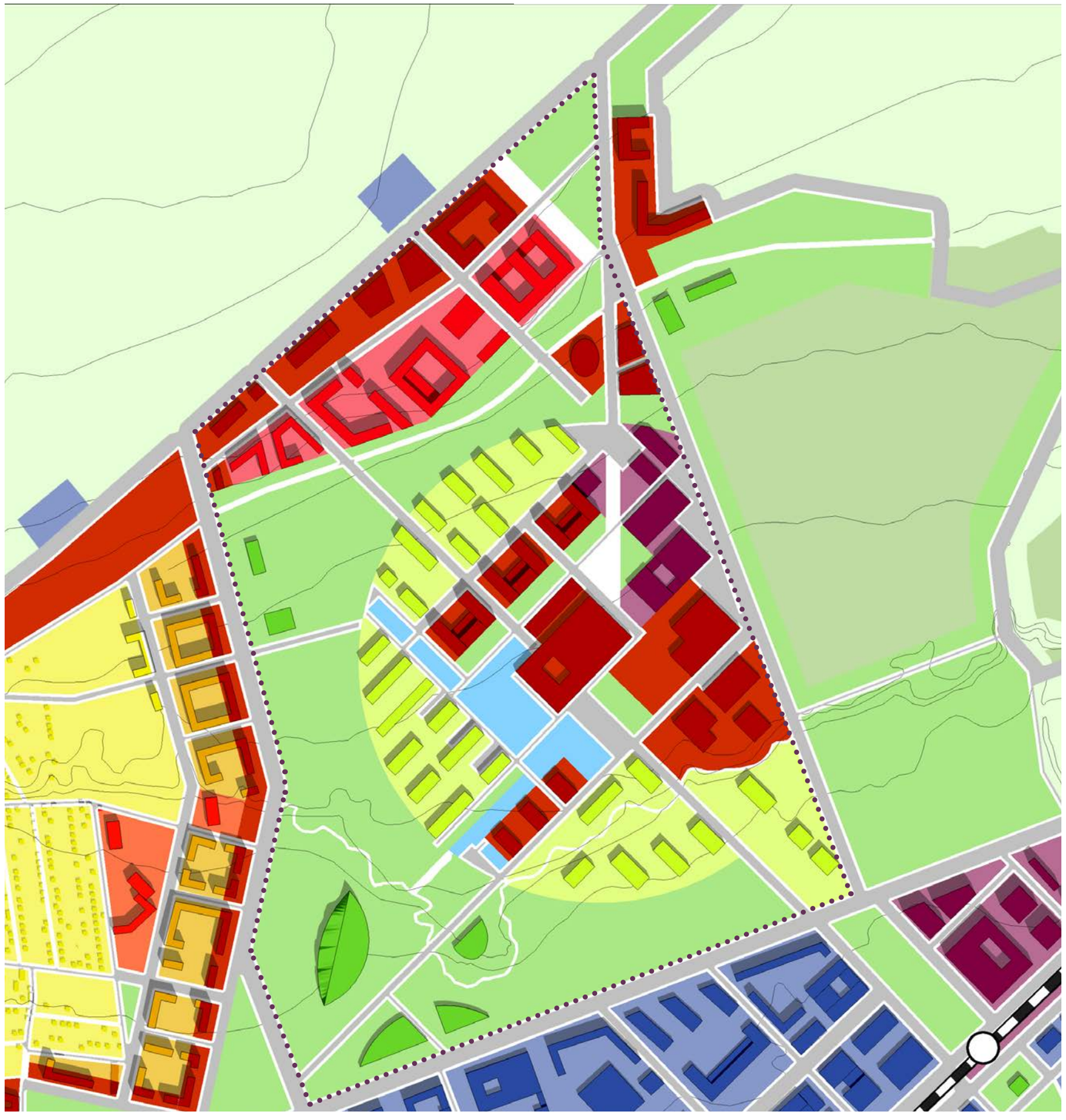
Создание центра трудовой занятости студентов в границах Дербентской агломерации.

Формирование регионального спортивного центра. Размещение объектов социальной инфраструктуры и досуга.

Формирование кампуса при новом образовательном центре для проживания студентов и преподавателей.

Формирование деловой и научно-исследовательской инфраструктуры

Международный центр образования



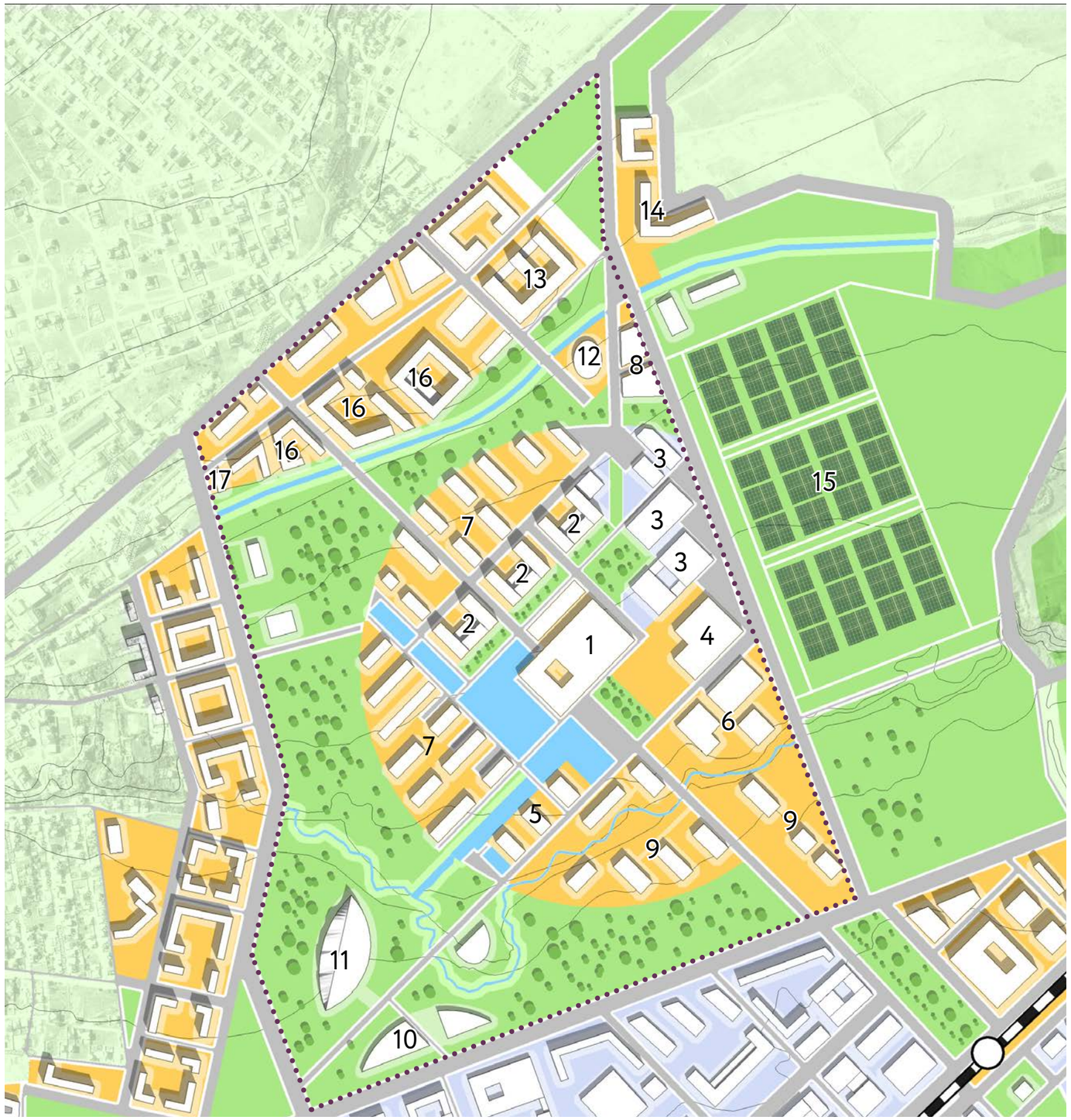
Функциональные зоны:

- Общественные
- Туристические
- Жилые
- Социальные
- Рекреационные
- Научно-производственные
- Общественно-деловые

Основные ТЭП:

№	Название	Ед. изм.	Значение
1	Площадь территории	Га	123,35
2	Инвестиции	Млрд. руб.	33,83
3	Доходность для бюджета (в год)	Млрд. руб.	1,37
4	Рабочие места	чел.	8596
5	Емкость обучающихся	чел.	3600
6	площадь в ГНС	тыс. м^2	778,50

Международный центр образования



Экспликация объектов:

№	Название	Площадь, тыс. кв.м.
1	Центральное управление образовательного кластера	81,5
2	Факультеты	87,0
3	Лаборатории	48,5
4	Медиа центр	35,0
5	Бизнес-инкубатор	15,0
6	Спортивные объекты	27,0
7	Общежития для студентов и преподавателей	106,9
8	Центр трудоустройства регионального уровня	12,7
9	Площадки для организации стартапов	42,4
10	Спортивные залы (борьба, игровой спорт)	24,0
11	Теннисный центр	10,0
12	Зал для приемов	6,7
13	Конгресс-центр + гостиница	60,5
14	Офис энергетической компании	24,5
15	Солнечная электростанция	-
16	Аппартаменты	143,2
17	Станция скорой помощи	4,9

Международный центр образования



SKTS GINZBURG ARCHITECTS ИНСТИТУТ ГЕНПЛАНА МОСКВЫ

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО РАЗВИТИЮ ИНФРАСТРУКТУР

Комплекс мероприятий по улучшению качества жизни горожан

Анализ видов общественного транспорта → Формирование программы развития общественного транспорта

Анализ основных проблемных участков УДС. (анализ ДТП, пробок) → Формирование программы развития улично-дорожной сети

Анализ обеспеченности территорий города основными инженерными сетями → Предложение по развитию систем водоснабжения, водоотведения, электрификации и созданию сети Wi-Fi

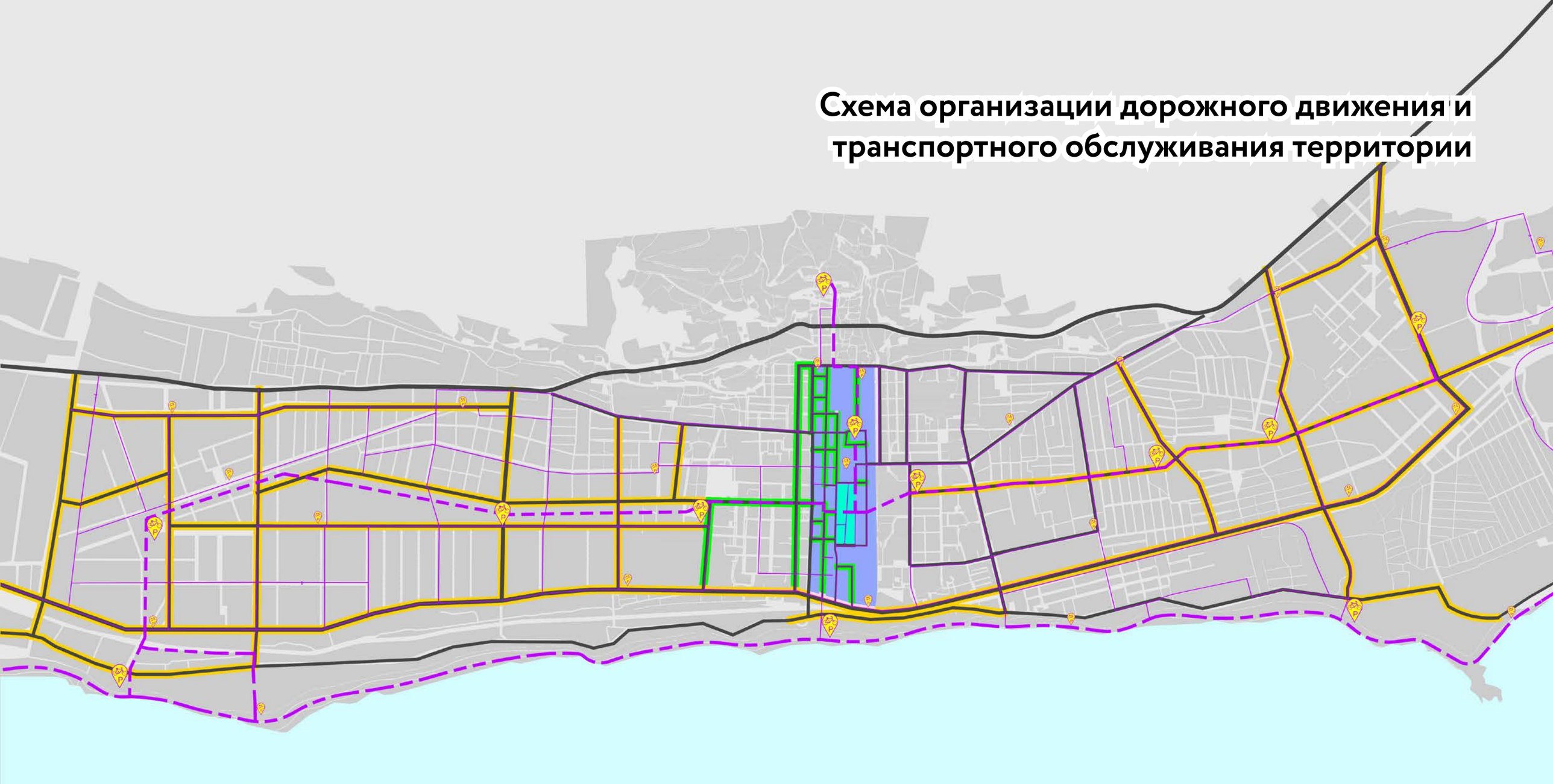
Анализ доступности основных объектов социальной инфраструктуры → Поиск площадок для размещения дополнительных объектов социальной инфраструктуры

Анализ существующих озелененных территорий общего пользования → Создание каркаса общественных пространств и рекреационных территорий

→ Программа качественного развития существующей среды.

Формирование бюджетных расходов города на срок реализации мастер-плана

Схема организации дорожного движения и транспортного обслуживания территории



Улично-дорожная сеть:

- существующая
- реконструируемая
- новое строительство

- сеть общегородских велосипедных маршрутов
- сеть туристических велосипедных маршрутов

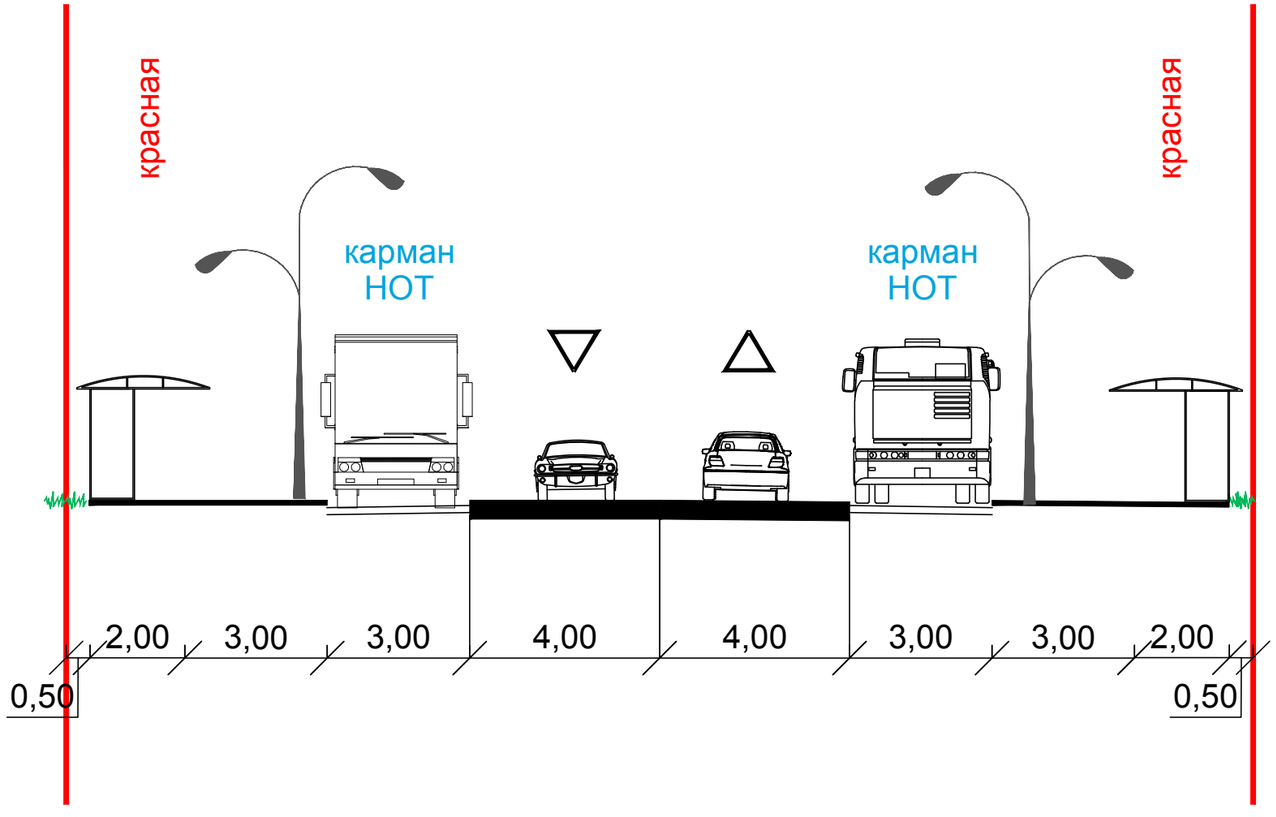
- зона пешеходной улицы
- зона организации одностороннего движения

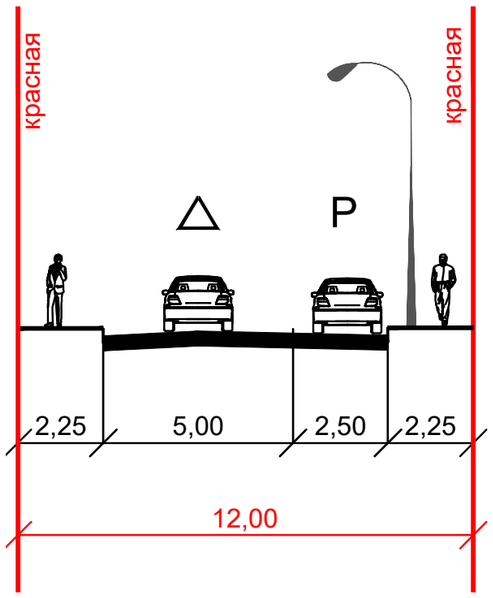
Основными мероприятиями по развитию транспортной инфраструктуры станет:

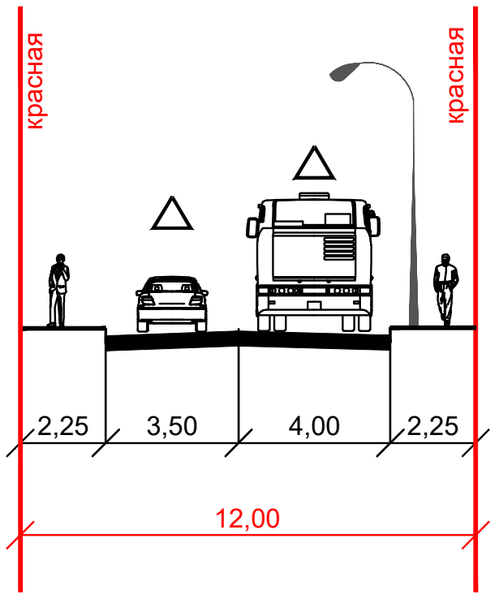
- обеспечение связанности территории: строительство дополнительных переездов через железную дорогу, создание непрерывной связи вдоль набережной;
- организация одностороннего движения и регулирование парковочного пространства в стесненных условиях центральной части города;
- строительство соответствующей нормативам улично-дорожной сети в районах нового освоения и реконструкция УДС в сложившейся застройке;
- создание комфортных и безопасных пешеходных и вело маршрутов.

Сечения дорог

- При проектировании транспортных мероприятий были проработаны типовые поперечные профили улично-дорожной сети с учетом действующих нормативов.
- Проектные предложения учитывают реализуемость с минимальными издержками (сносом и изъятием земельных участков).







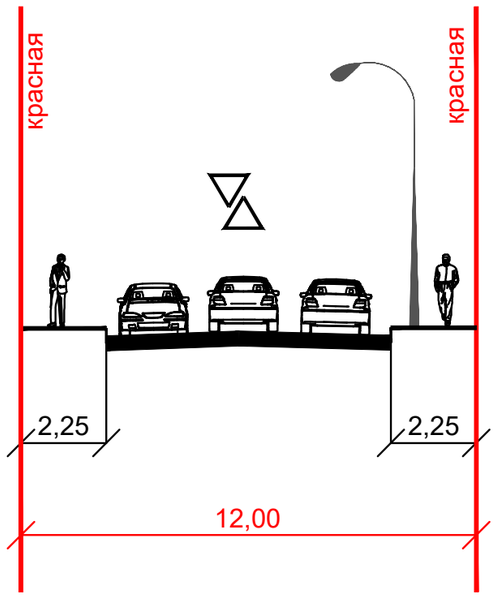


Схема инженерного обеспечения
Водный комплекс



напорная станция (реконструкция)

канализационная напорная станция (новое строительство)

канализационная напорная станция (реконструкция)

очистные сооружения хозбытовой канализации (новое строительство)

очистные сооружения хозбытовой канализации (реконструкция)

очистное сооружение поверхностного стока с прудами регуляторами (накопителчми)

существующий водовод

водовод (реконструкция)

Мероприятия по развитию инженерной инфраструктуры водный комплекс

1 очередь :

Мероприятия по водоснабжению:

- - Строительство Самурского водозабора с резервуарами на 50 000 куб.м
- - реконструкция Самурского водовода Д=400мм – 32 км,
- - реконструкция Кайтагского водовода Д=400-600мм– 40 км,
- - реконструкция городского водозабора и водопровода – 95 км
- - строительство резервуаров чистой воды на ВНС – 8х1000м3

Мероприятия по дождевой канализации:

- Строительство очистных сооружений поверхностного стока с резервуарами-накопителями* – 2 шт.
- Ориентировочная площадь очистных сооружений поверхностного стока составит 0,5-1,0 га
- Ориентировочная дополнительная площадь для размещения резервуаров-накопителей составит 0,4-0,7

Мероприятия по водоотведению:

- 2020 год – реконструкция 1 очереди Северных очистных сооружений
- 2024 год – строительство 1 очереди блока обработки осадка на Северных ОС, реконструкция 2 очереди Северных очистных сооружений
- Технологии очистки городских сточных вод (ГСВ) -
- полная биологическая очистка с удалением биогенных элементов (азота и фосфора) с обеззараживанием ультрафиолетом (УФ-обеззараживание); перекрытие сооружений с дурнопахнущими выбросами, устройством газоочистки
- Технологии обработки осадков сточных вод (ОСВ) в закрытых помещениях –
- термофильное сбраживание в метантенках, механическое обезвоживание, сушка, утилизация (депонирование на специальных полигонах, сжигание, компостирование)

2 очередь :

Мероприятия по водоснабжению:

- Строительство водозабора и водовода от водохранилища «Шурдере» в Сулейман-Стальском районе – ориентировочно 40 км
- Реконструкция городского водопровода – 20 км.

Мероприятия по дождевой канализации:

- Строительство очистных сооружений поверхностного стока с резервуарами-накопителями – 3 шт.
- Ориентировочная площадь очистных сооружений поверхностного стока составит 0,5-1,0 га
- Ориентировочная дополнительная площадь для размещения резервуаров-накопителей составит 0,4-0,7.

Мероприятия по водоотведению:

- 2040 год – строительство 1 очереди Южных ОС
- строительство 1 очереди блока обработки осадка на Южных ОС.

3 очередь :

Мероприятия по водоснабжению:

- Реконструкция и строительство городского водопровода – 30 км.

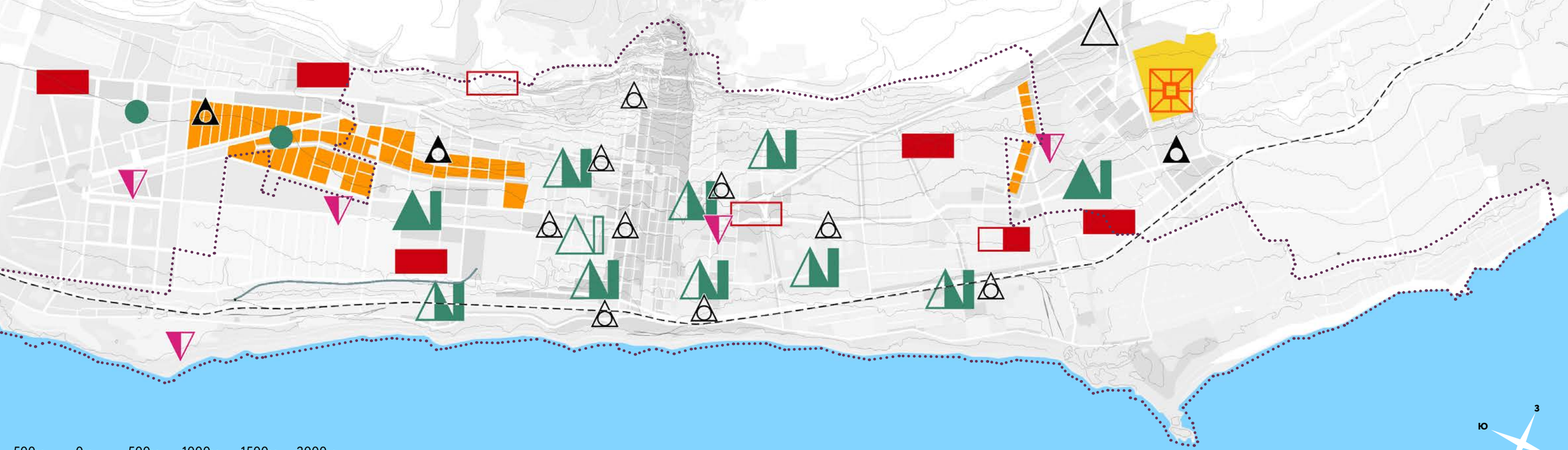
Мероприятия по дождевой канализации:

- Строительство очистных сооружений поверхностного стока с резервуарами-накопителями – 3 шт.
- Ориентировочная площадь очистных сооружений поверхностного стока составит 0,5-1,0 га
- Ориентировочная дополнительная площадь для размещения прудов-регуляторов (накопителей) составит 0,4-0,7

Мероприятия по водоотведению:

- 2060 год – строительство 2 очереди Южных ОС
- строительство 2 очереди блока обработки осадка на Южных ОС

Схема инженерного обеспечения
Топливоэнергетический комплекс



Сущ.	Реконст.	Проект	
			котельная
			индивидуальный источник теплоснабжения
			газораспределительная станция
			газорегуляторный пункт
			электрическая подстанция 110 кВ и выше
			автоматическая телефонная станция
			солнечная электростанция
			установка солнченых батарей на крышах домов

Мероприятия по развитию инженерной инфраструктуры топливно-энергетический комплекс комплекс

1 очередь :

Мероприятия по электроснабжению:

- Строительство электроподстанции 110/10 кВ – 1 шт.
- Реконструкция электроподстанции 110/6 кВ – 1 шт.

Мероприятия по средствам связи:

- Реконструкция АТС -1 шт.
- Обеспечение проектируемых объектов фиксированной телефонной связью и другими видами связи предполагается за счет реконструкции действующих АТС с увеличением номерной емкости, установки дополнительного цифрового оборудования и строительства волоконно-оптических линий связи.
-

2 очередь :

Мероприятия по электроснабжению:

- Строительство электрических подстанций 110/10 кВ – 2 шт.
- Установка крышных солнечных электростанций на возводимых зданиях (мощностью 150 кВт на один дом).

Мероприятия по средствам связи:

- Реконструкция АТС -2 шт.
- Обеспечение проектируемых объектов фиксированной телефонной связью и другими видами связи предполагается за счет реконструкции действующих АТС с увеличением номерной емкости, установки дополнительного цифрового оборудования и строительства волоконно-оптических линий связи.

Мероприятия по теплоснабжению:

- Строительство котельной – 1 шт.
- Гелиоколлекторы для индивидуальной
- жилой застройки – 125 шт. (4 800 ккал/ч каждый)

Мероприятия по газоснабжению:

- Строительство газорегуляторных пунктов – 1 шт.

2 очередь :

Мероприятия по электроснабжению:

- Строительство электрических подстанций 110/10 кВ – 2 шт.
- Строительство солнечных электростанций на севере города мощностью 50 МВт (поле)

Мероприятия по средствам связи:

- Реконструкция АТС -2 шт.
- Обеспечение проектируемых объектов фиксированной телефонной связью и другими видами связи предполагается за счет реконструкции действующих АТС с увеличением номерной емкости, установки дополнительного цифрового оборудования и строительства волоконно-оптических линий связи.

Мероприятия по теплоснабжению:

- Строительство котельной – 1 шт.
- Гелиоколлекторы для индивидуальной
- жилой застройки – 760 шт. (4 800 ккал/ч каждый)

Мероприятия по газоснабжению:

- Строительство газорегуляторных пунктов – 3 шт.

Аналог применения крышной солнечной электростанции

Показатели крышной солнечной электростанции мощностью 150 кВт (для жилых домов)

Площадь крыши дома, кв. м	Площадь солнечной панели (ФЭМ), кв. м	Мощность солнечной батареи, кВт	Количество ФЭМ, шт	Суммарная MAX мощность, кВт
900	0,66	0,11	1364	150

Описание

Для обеспечения дополнительного энергоснабжения потребителей здания производственного комплекса в г. Челябинск, выполнена установка комбинированной фотоэлектрической системы. В качестве базового решения применялась сетевая ФЭС установленной мощностью 245 кВт на основе высокоэффективных гетероструктурных фотоэлектрических модулей HJT (ФЭМ) производства ГК «Хевел».

Технические характеристики

РУС

Тип ФЭС: сетевая, прямая передача в сеть

Выходное напряжение: 3-фазное, 0,4 кВ, 50 Гц

Тип ФЭМ, производитель: Гетероструктурные высокоэффективные HJT (ООО «Хевел» (Россия)

Мощность ФЭМ: 290 Вт

Ориентация ФЭМ: юг, угол наклона 15-30°

Установленная мощность: 245,34 кВт

Количество ФЭМ: 846 шт.

Удельная выработка ФЭС: 1150 кВт*ч/кВт/год

Выработка ФЭС: 285 МВт*ч

Преимущества проекта

В проекте используются фотоэлектрические гетероструктурные модули HJT - разработка российских ученых.

- Быстрые темпы установки и подключения, легкая масштабируемость системы
- Улучшение качества электроэнергии
- Минимальное воздействие на окружающую среду
- ФЭС не требует постоянного обслуживания
- Работа в параллель с сетью
- Максимально эффективное использование площади кровли
- 98% всей выработанной электроэнергии потребляется
- Возможность удаленного мониторинга и управления ФЭС

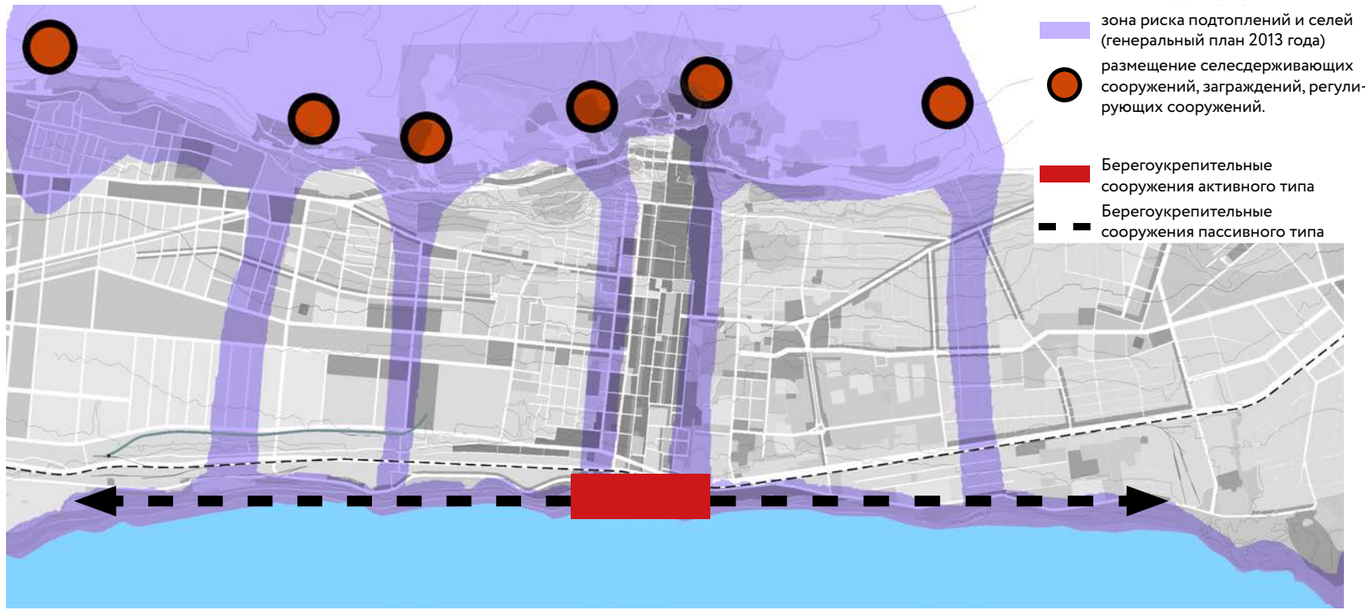
Достигнутый эффект

При тарифе на электроэнергию 5 руб./Вт и выработке СЭС 285 МВт*ч ежегодная экономия составит 1,4 млн руб.

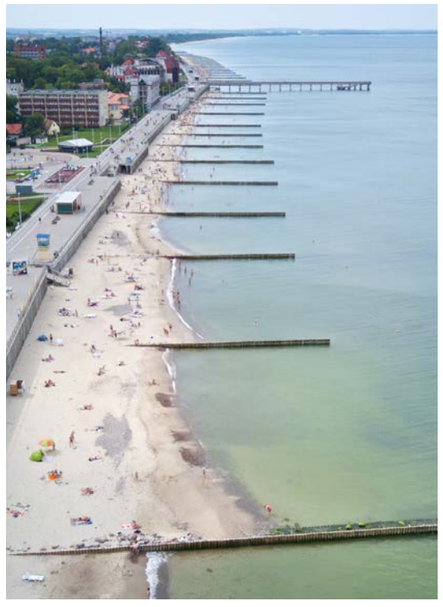
Таким образом, окупаемость системы не превысит 10 лет при сроке службы солнечных модулей не менее 25 лет.

Схема инженерного обеспечения и проведения специальных мероприятий по защите города от опасных экзогенных и эндогенных процессов

Схема первоочередных мероприятий по инженерной защите



Примеры:







Селевые потоки

Селевые потоки со склона г. Джалган в периоды интенсивных атмосферных осадков или активного таяния снега

Комплексное решение - многоступенчатая инженерная защита территории:

1. инженерная корректировка направления движения селевого потока: укрепленные селеспуски, селевые каналы;
2. понижение разрушительной силы потока: селесдерживающие сооружения, заграждения, регулирующие сооружения;
3. устройство ливневой канализации;
4. Профилактика: сохранение и восполнение растительности на склонах препятствует селеобразованию. Расчистка каналов, пропускающих или отводящих селевые потоки.

Затопление и абразия берега

Колебание уровня Каспийского моря в диапазоне 26 м - 29 м ниже уровня мирового океана за последние 100 лет представляет существенную угрозу для Дербента.

Все побережье Дербента подвержено абразионной переработке, что повышает риски подтопления в случае повышения уровня Каспийского моря.

Комплексное решение:

1. Сохранение и создание пляжей (гашение энергии волн);
2. Берегоукрепительные сооружения:
   a. Пассивного типа (гашение энергии): волноотбойные стены, набережные, прямые и ступенчатые откосные сооружения;
   b. Активного типа (гашение энергии, накопление наносов): буны, волноломы.
3. Запрет на изъятие песка с пляжей.

Сейсмика

Сейсмическая интенсивность территории Дербента - 9 баллов

Требуется выполнение мероприятий, обеспечивающих сейсмостойкое строительство, соблюдение нормативов по строительству в сейсмических районах (СП 14.13330.2018).

Схема развития жилых районов и сопутствующей инфраструктуры социально-культурно-бытового обслуживания



Жилые зоны

- существующие
- новое строительство многоэтажных жилых домов
- новое строительство индивидуальных жилых домов

Зоны предполагаемого размещения социальной инфраструктуры

- районного значения
- общегородского значения

Многофункциональные общественные комплексы

- на базе объекта дополнительного образование и ФОК, приближенного к жилью
- молодежного культурно-досугового центра
- спортивного-зрелищного и досугового центра

- Подстанции скорой медицинскогой помощи
- Многопрофильные центры обслуживания

Новое жилое строительство

1 246,09 тыс. м²

Многофункциональные общественные центры

инструмент эффективного размещения объектов протребления

Районного уровня



основные объекты:

- музыкальная, художественная школа, школа искусств
- центр дополнительного развития детей и подростков (столярное дело, автодело, радиотехника и др.)
- студия кино, вокала и др.
- «детский сад» для одиноких людей пожилого возраста
- «анти-стрессовый» центр
- бассейн
- каток
- клуб интеллектуальных игр и спорта
- медицинский центр
- помещение для проведения встреч и собраний местных жителей
- социальная столовая (для пенсионеров, ветеранов)

дополнительные объекты:

- помещения торгово-бытового назначения
- предприятия общественного питания
- помещения административного и общественно-делового назначения

Межрайонного уровня



основные объекты:

- дом культуры
- театральная площадка для выездных представлений
- многозальный кинотеатр
- выставка
- интерактивный музей
- клубные помещения
- консультационный центр профессиональной подготовки
- опытно-конструкторские инновационные лаборатории
- творческая мастерская
- тематические мастер-классы
- клуб интеллектуальных игр и спорта
- центр художественной гимнастики, тяжелой атлетики, борьбы и бокса и др.
- центр социальной адаптации
- мобильный центр распределения интернет-заказов

дополнительные объекты:

- помещения торгово-бытового назначения
- предприятия общественного питания
- помещения административного и общественно-делового назначения

Общегородского уровня



основные объекты:

- стадион для проведения спортивно-зрелищных мероприятий
- ледовая арена
- аквапарк, бассейн (для синхронного плавания)
- скалодром
- картинг-центр
- роллердром
- тренировочные залы
- кинотеатр
- выставочное пространство
- конференц-залы
- досугово-оздоровительный комплекс с функцией диагностики и профилактики

дополнительные объекты:

- помещения торгово-бытового назначения
- предприятия общественного питания
- помещения административного и общественно-делового назначения

Схема зеленого каркаса и системы ОТОП

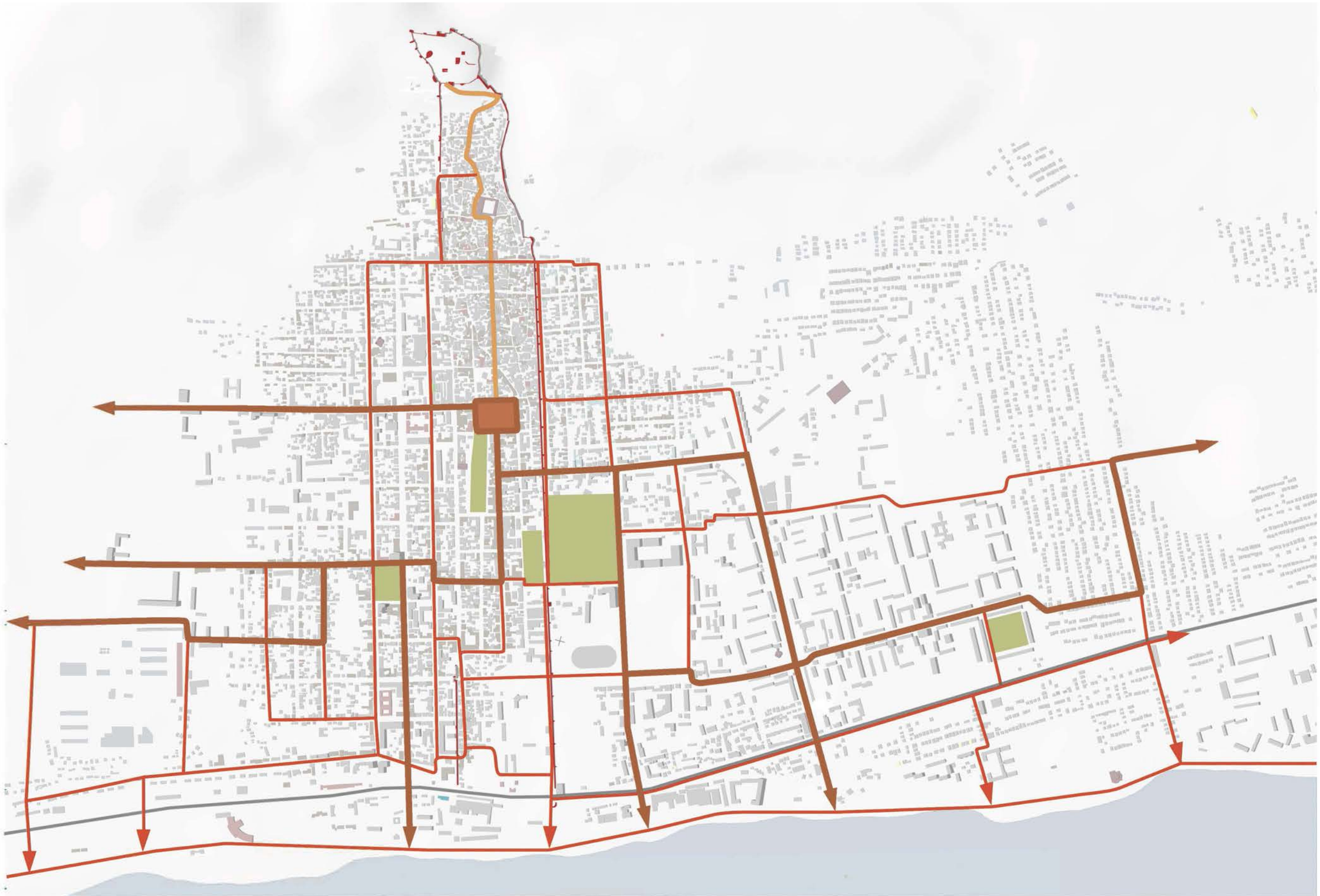


Элементы природно-рекреационного каркаса и системы общественных пространств

- озелененные территории общего пользования
- рекреационный маршрут в горах
- территория исторического центра, зона туристической активности
- основные связи системы общественных пространств
- ключевые центры системы общественных пространств

- Комплексное развитие зеленого каркаса включают предложения по озеленению основных улиц, благоустройству и качественному преобразованию существующих озелененных территорий, включению их в единую систему общественных пространств, увязка с формируемым туристическим маршрутом, озелененной набережной, создание пешеходной экологической тропы и рекреационных зон на прилегающих к городу склонах гор.

Система предлагаемых пешеходных связей исторического центра города



Пешеходный мостик через стены и железную дорогу

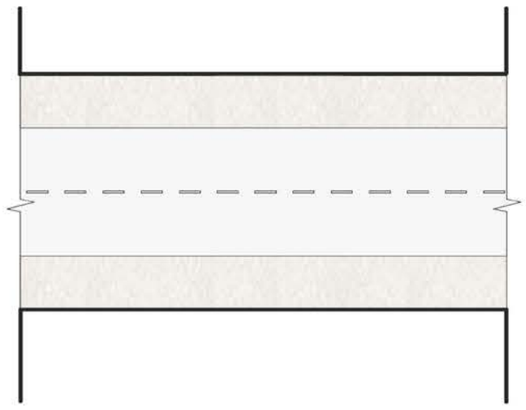


- Преодоление преград может быть реализовано как туристический аттрактор и арт-объект, включенный в туристический маршрут

Пешеходные связи исторического центра

Бульвар

Существующее положение

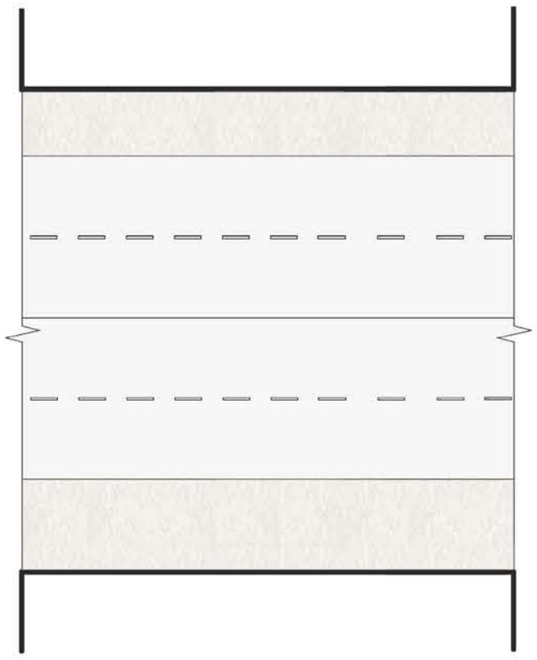


Проектное положение

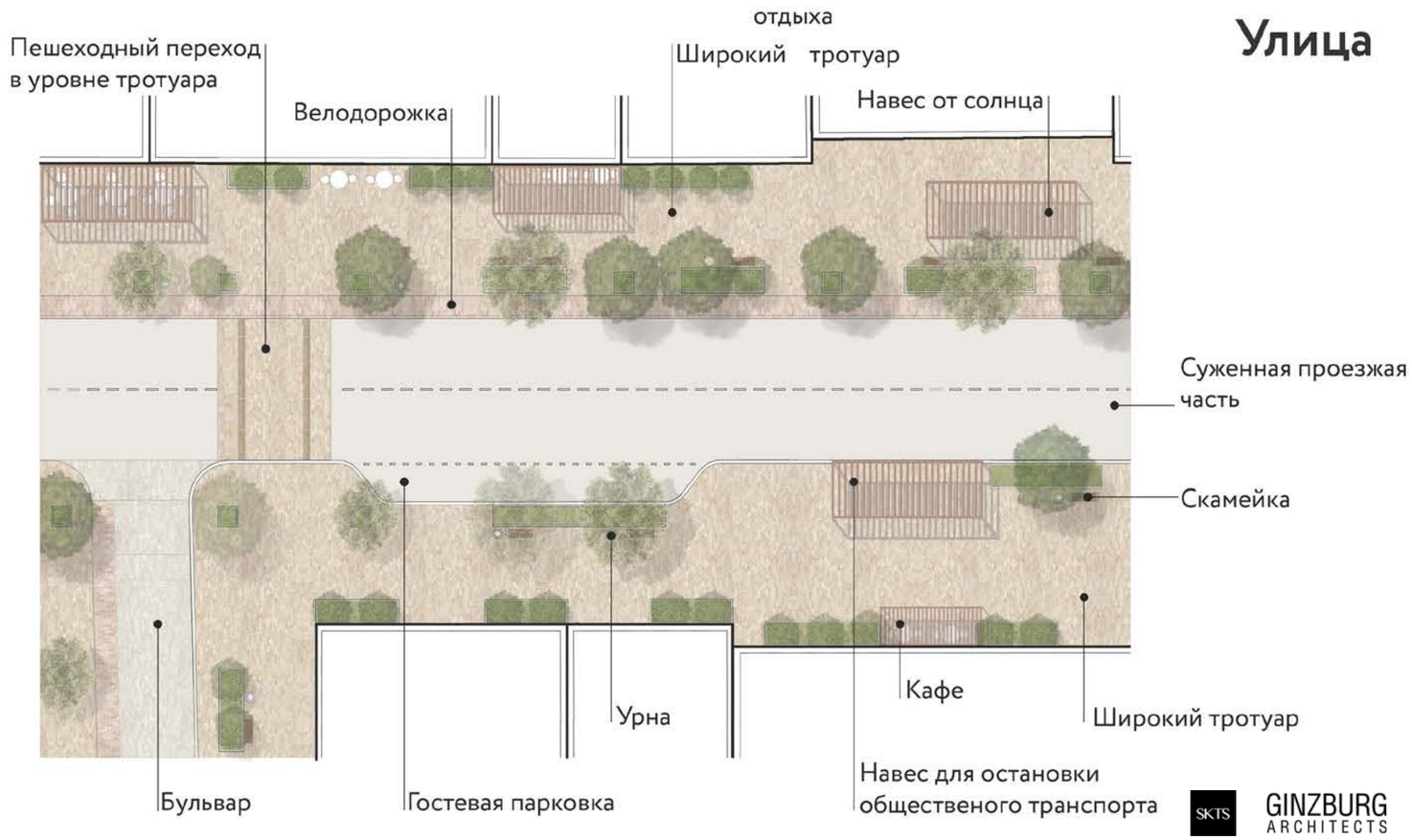


Улица

Существующее положение

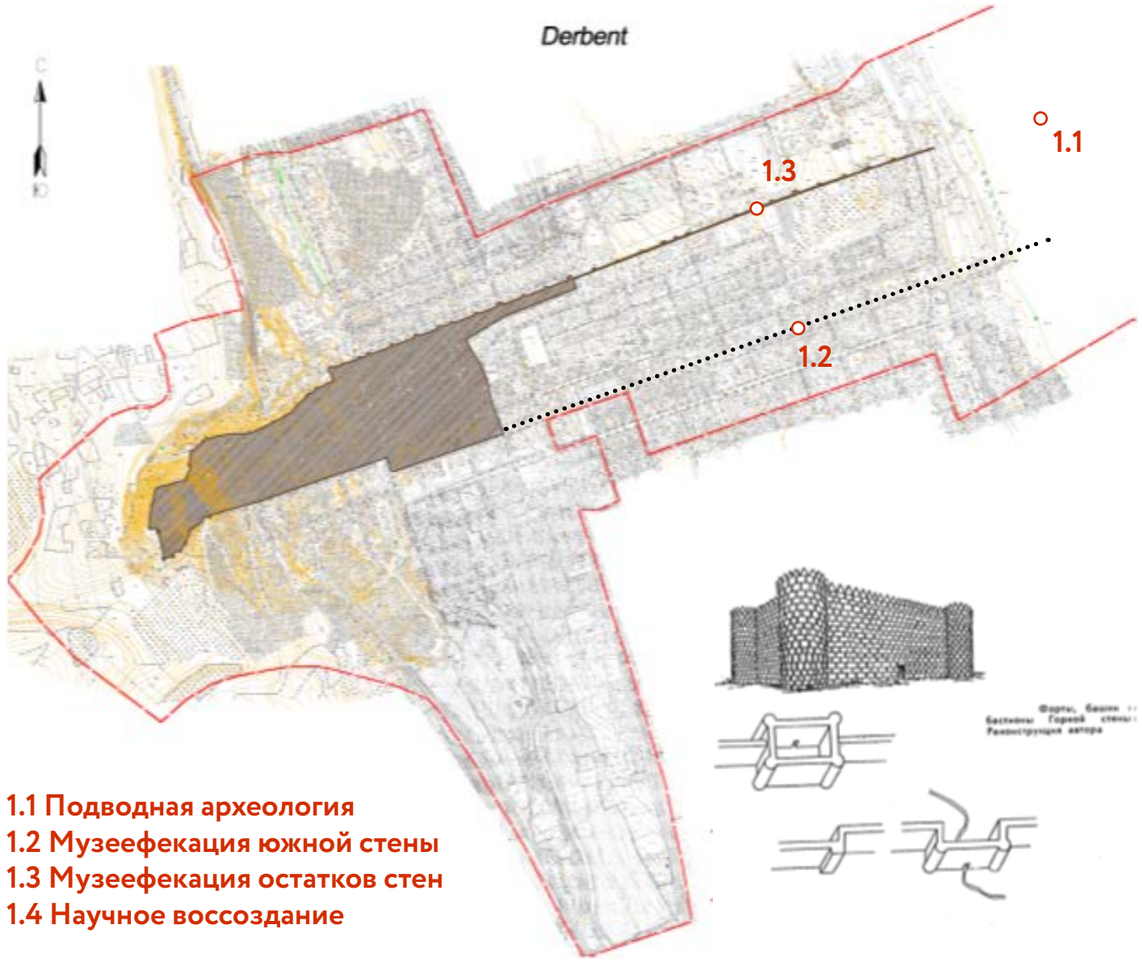


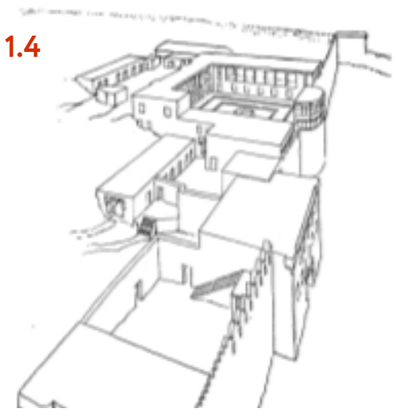
Проектное положение



Сохранение целостности и аутентичности объекта Всемирного наследия ЮНЕСКО

1. Наращивание потенциала





1.1 Подводная археология
1.2 Музеефекация южной стены
1.3 Музеефекация остатков стен
1.4 Научное воссоздание

1.5 Участие в конкурсе Минстроя РФ “Исторические поселения и малые города” (Северная стена, Набережная)
1.6 Историческое поселение федерального значения

- требования к градостроительным регламентам:
- (преемственные высотные параметры – увелмчение высотности при удалении от границ объекта)
- типовые архитектурные решения
- мероприятия устойчивого развития исторического поселения

2. Устранение рисков

Новое строительство в границах буферной зоны объекта ЮНЕСКО

Руководство по выполнению Конвенции об охране всемирного наследия. 2016 г. (принято Комитетом всемирного наследия. 2016 г. WHC. 16/01)

Условия включения объектов в Список всемирного наследия, находящегося под угрозой, установлены (в случае соответствия по крайней мере одному из критериев):

- установленная опасность (культурное наследие): известная и неизбежная опасность, существование которой доказано, к примеру: серьезное разрушение материалов: серьезное повреждение конструкций и/или декоративных элементов; серьезное нарушение архитектурной и/или градостроительной связности; серьезное ухудшение состояния городской или сельской среды либо природного окружения: значительная утрата исторической подлинности; существенная утрата культурной значимости:
- потенциальная опасность (культурноо наследие): воздействие факторов, угрожающих лишить объект присущих ему характеристик выдающейся универсальной ценности, к примеру: изменение юридического статуса объекта и связанное с этим снижение категории охраны; отсутствие политики сохранения; угрожающие последствия реализации проектов по региональному планированию; **угрожающие последствия реализации градостроительных проектов;** возникновение или угроза вооруженного конфликта; угрожающие воздействия климатических, геологических или иных факторов, связанных с окружающей средой:

2.1 Оценка воздействия на универсальную ценность объектов всемирного наследия. ГОСТ Р 58203-2018

2.2 Доработка и утверждение плана управления объктом ЮНЕСКО

↓

Устранение диссонирующего влияния объектов

SKTS

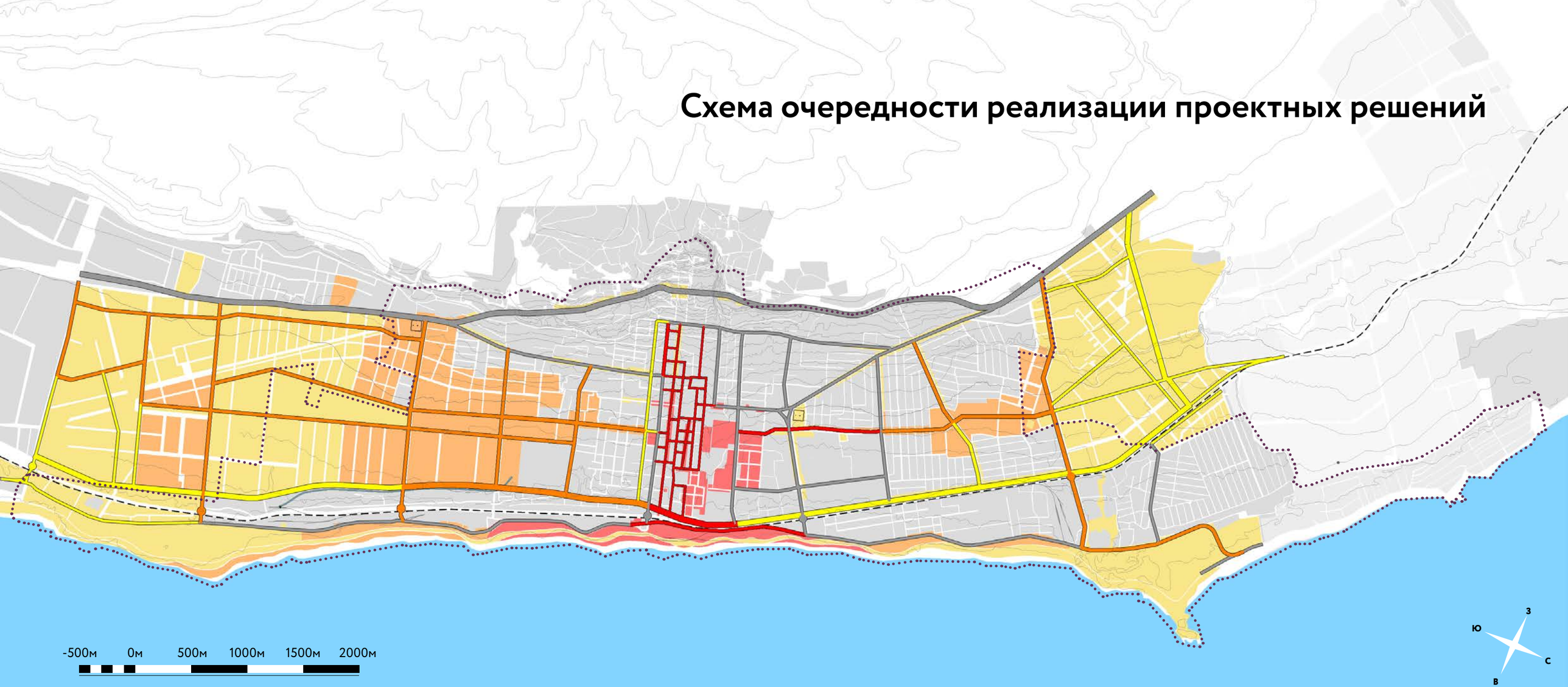
GINZBURG
ARCHITECTS

ИНСТИТУТ
ГЕНПЛАНА
МОСКВЫ

МЕРОПРИЯТИЯ И РЕЗУЛЬТАТЫ РЕАЛИЗАЦИИ МАСТЕР-ПЛАНА. ОЦЕНКА ЭКОНОМИЧЕСКОЙ, СОЦИАЛЬНОЙ И БЮДЖЕТНОЙ ЭФФЕКТИВНОСТИ ПРЕДЛОЖЕННОГО СЦЕНАРИЯ РАЗВИТИЯ.

МЕХАНИЗМЫ РЕАЛИЗАЦИИ МАСТЕР-ПЛАНА

Схема очередности реализации проектных решений



Очередность развития территории

- 2024
- 2040
- 2060

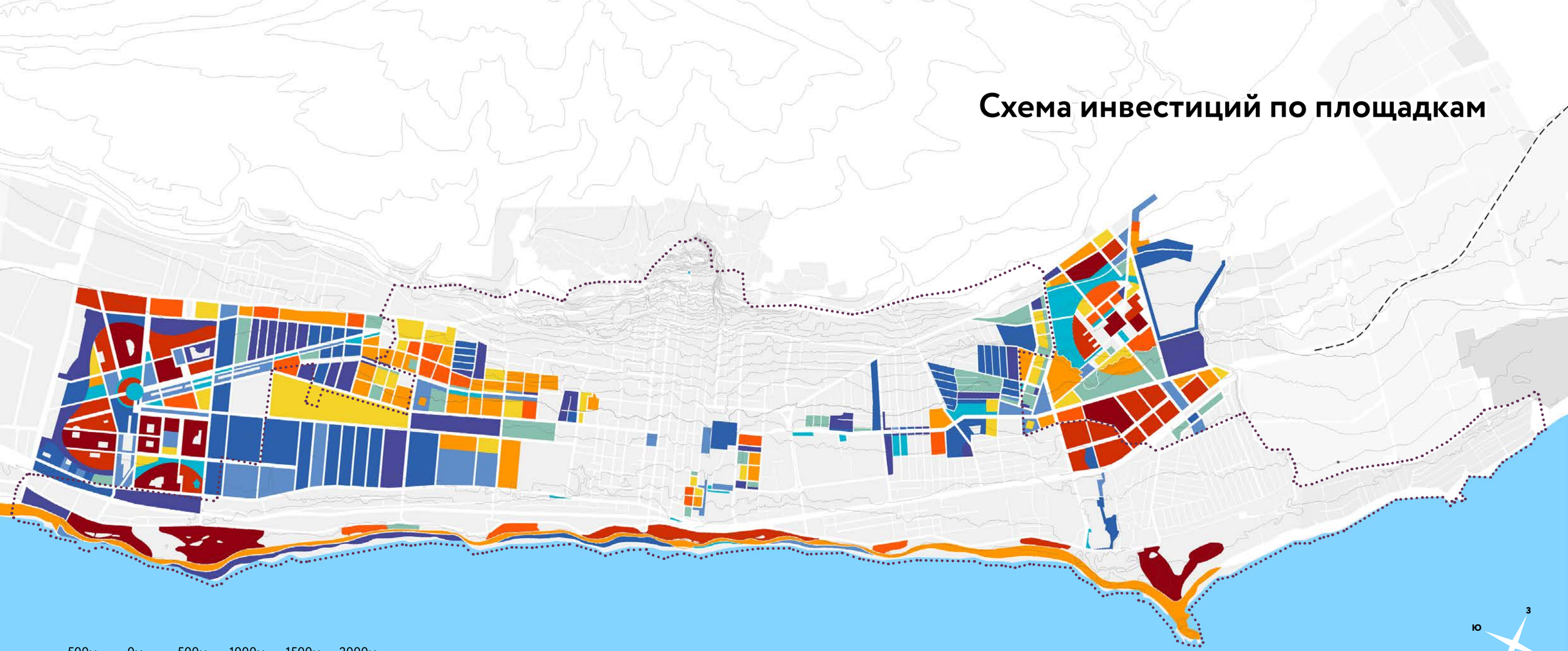
Очередность развития УДС

- 2024
- 2040
- 2060

- По мнению разработчиков 20 лет **недостаточно для решения всех задач, поставленных в техническом задании конкурса**. В связи с этим была выделена дополнительная очередь реализации - 2060 год.

- В рамках последней очереди предполагается, что город решил все первостепенные задачи по улучшению качества жизни горожан и может инвестировать ресурсы на создание крупных экономических кластеров, которые позволят существенно диверсифицировать экономику и поднять статус города на мировом уровне.

Схема инвестиций по площадкам



Инвестиции для развития территории, млн. руб

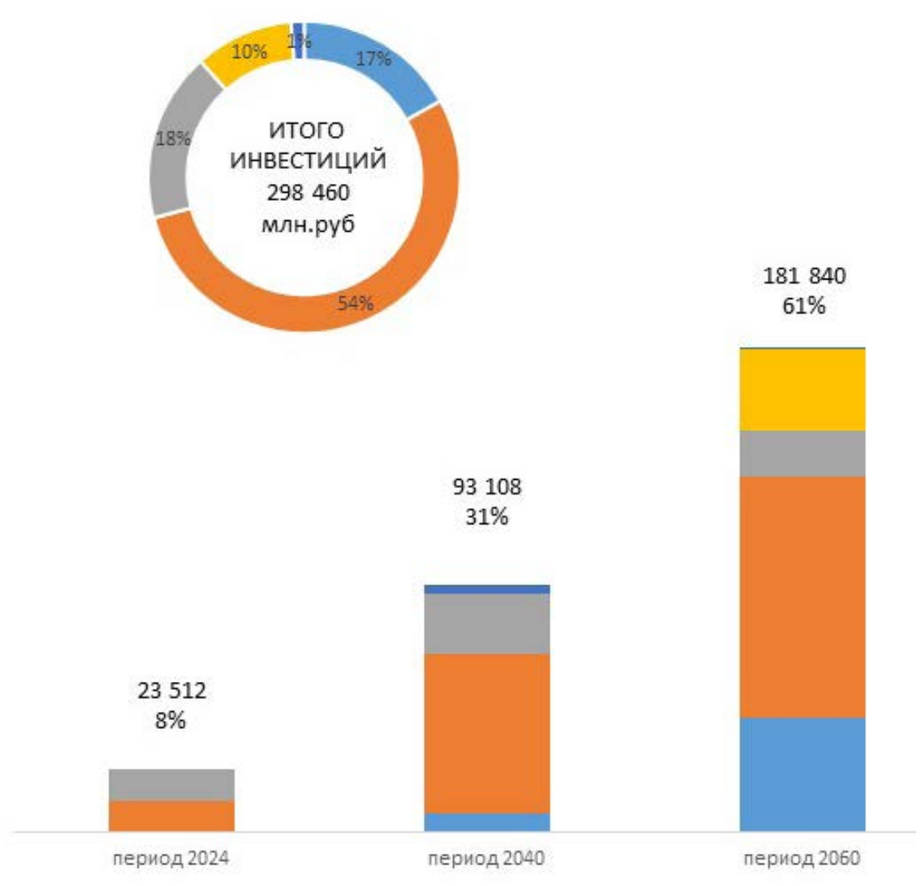
- >3500
- 1500-3500
- 1000-1500
- 600-1000
- 350-600
- 200-350
- 100-200
- 40-100
- 10-40
- 1-10
- 0

Структура инвестиционных вложений

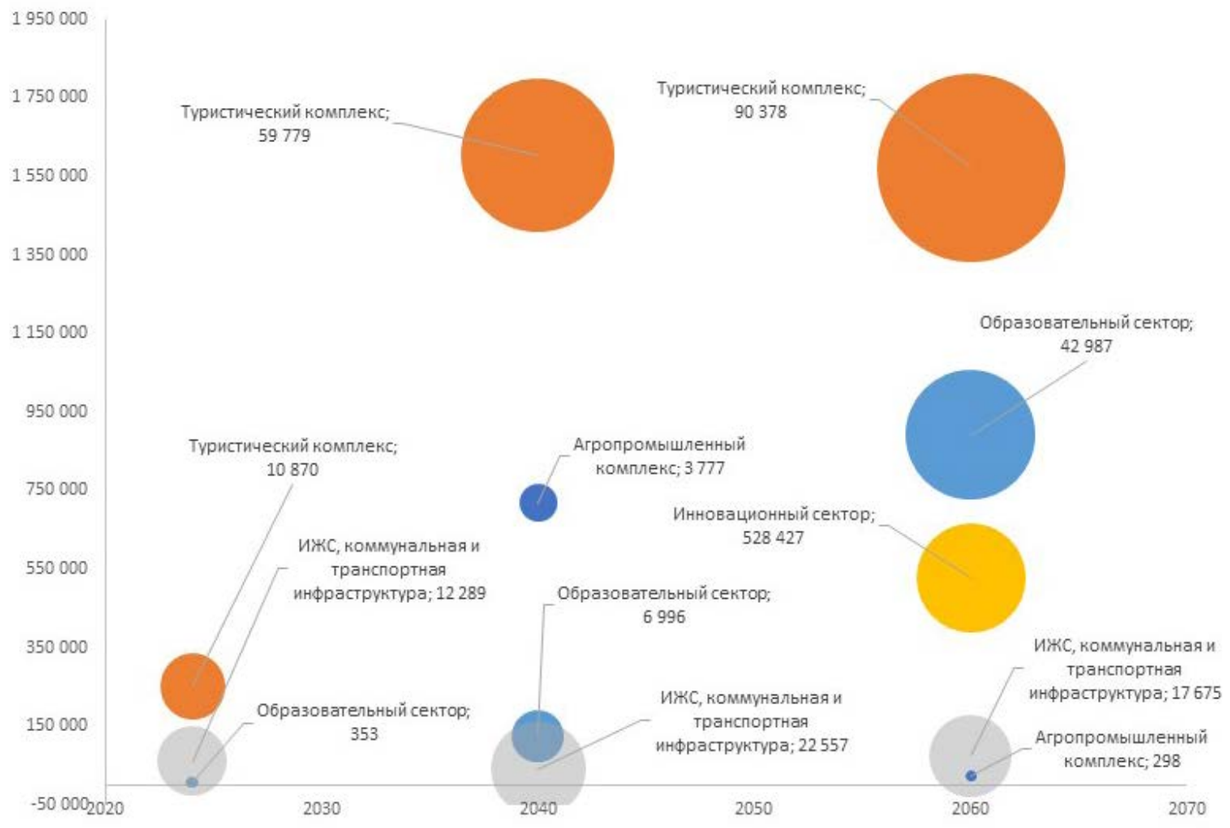
Инвестиции по основным направлениям развития, млн. руб

	Направления развития	Период 2024 г.	Период 2040 г.	Период 2060 г.	ИТОГО
1	Туристический комплекс	10870	59 779	90 378	161 026
2	Образовательный сектор	353	6 996	42 987	50 336
3	Агропромышленный комплекс	-	3 777	298	4 075
4	Инновационный сектор	-	-	30 502	30 502
5	ИЖС, коммунальная и транспортная инфраструктура	12289	22 557	17 675	52 521
	Бюджет, млн. руб.	23 512	93 108	181 840	298 460

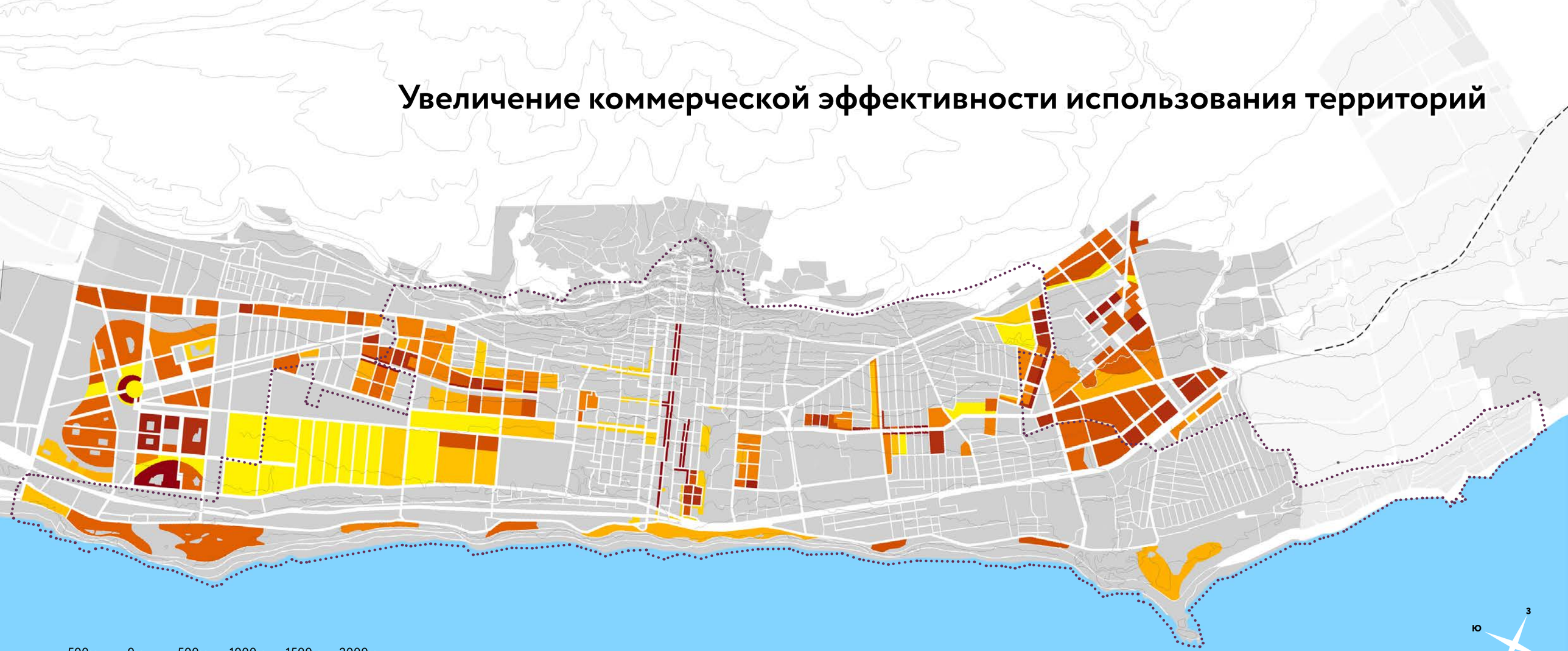
Этапы инвестирования



Объем инвенстирования по направлениям



Увеличение коммерческой эффективности использования территорий



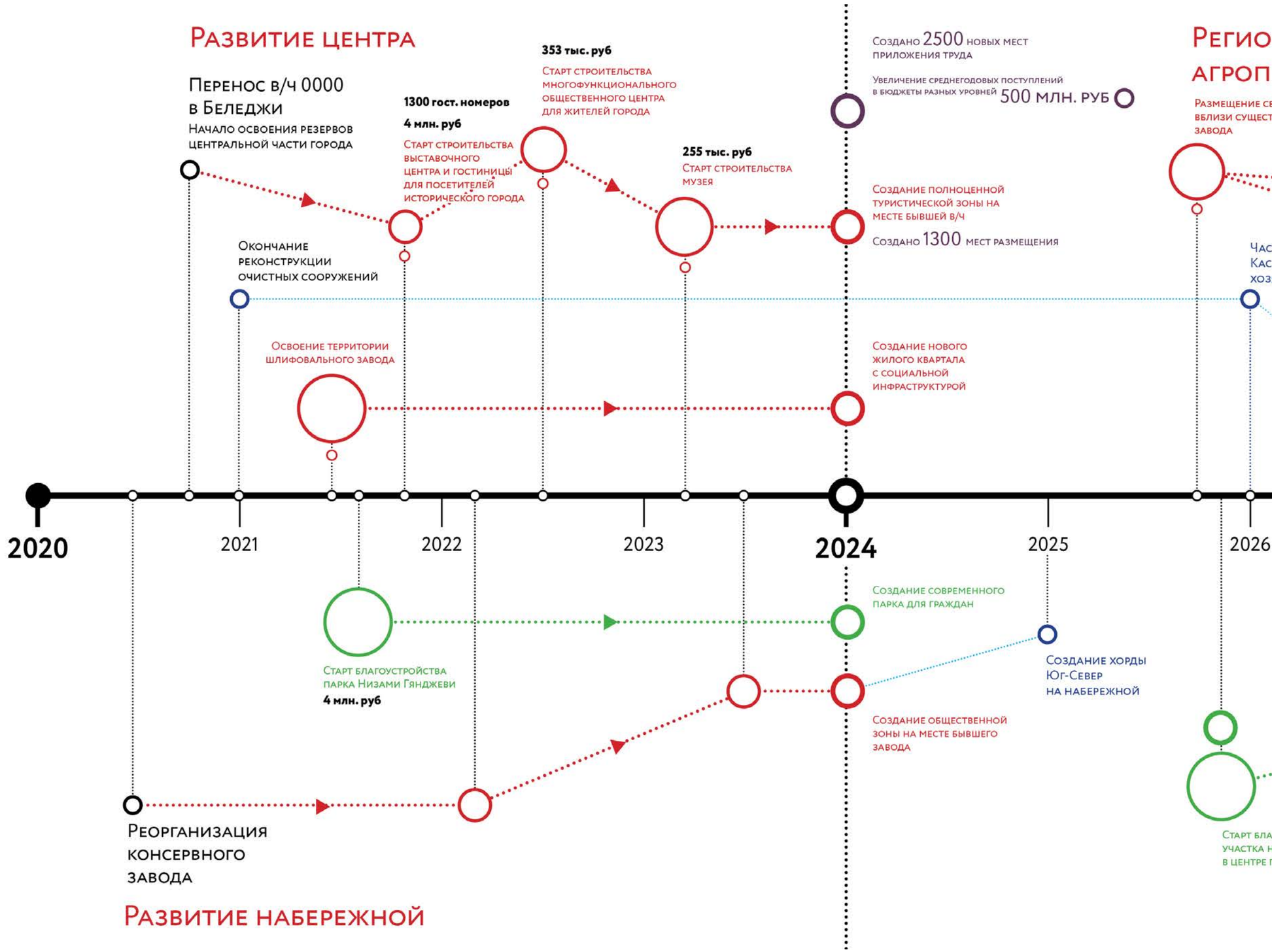
Коммерческая эффективность, млн. руб/год/Га

- 275-450
- 140-275
- 80-140
- 45-80
- 25-25
- 12-25
- 5-12
- 2-5
- 1-2
- 0,1-1
- 0

Дорожная карта реализации мероприятий

2019

- Окончание разработки мастер-плана города
- Формирование бюджета на 2020 год с включением закупки внесения изменений в действующий генеральный план, ПЗЗ и разработку МНГП города Дербента
- Создание общественного совета



Дорожная карта реализации мероприятий

Региональный агропромышленный комплекс

Размещение сельхоз. предприятий вблизи существующего коньчного завода

Открытие ферм в черте города

Частичное очищение Каспийского моря от хозяйственных отходов

Создание оптово-распределительного центра южнее города в Дюзляре

Инвестиции резидентов агропромышленного комплекса

Начало строительства южных очистных сооружений

Республиканский экопарк «Южный Дагестан»

Организация международного конкурс ана разработку экопарка «Южный Дагестан»

Концепция благоустройства экопарка «Южный Дагестан»

Строительство мечети в «Новом Дербенте»

Выход агропромышленного комплекса на 100% объем оборота

Старт организации первой очереди экопарка

2026 2027 2028 2029 2030 2031 **2032** 2033

Ввод в эксплуатацию участка набережной в центре города

Проведение сельхоз экспо

Открытие нового ЗАГС

Создание организации оператора ТРК

Привлечение резидентов

Старт строительства жилого района экопарк

Выпуск постановления о создании ОЭЗ «ТРК Дербент»

Старт благоустройства участка набережной в центре города

Заселение района экопарк

Открытие нового административного центра города

Старт строи очереди кур зоны

Разв

рекр

Дорожная карта реализации мероприятий

5000 летие города Дербента
Федеральный фестиваль культуры

Открытие новой мечети

Организация международного конкурса на разработку инновационного образовательного кластера

Создано 16 тысяч новых мест приложения труда

Увеличение среднегодовых поступлений в бюджеты разных уровней 3,9 млрд. руб

Ввод в эксплуатацию первой очереди экопарка

Ввод в эксплуатацию второй очереди экопарка

Выход на нулевую эмиссию

2034 2035 2036 2037 2038 2039 2040 2040 2041

Ввод в эксплуатацию конгресс-отеля

Открытие офиса туристического информационного центра «ЮжДаг»

Окончание строительства района экопарк

Старт строительства первой очереди куротно-рекреационной зоны

Открытие мультимедиа центра ТРК

Начало строительства конгресс-отеля

Строительство регионального вертодрома

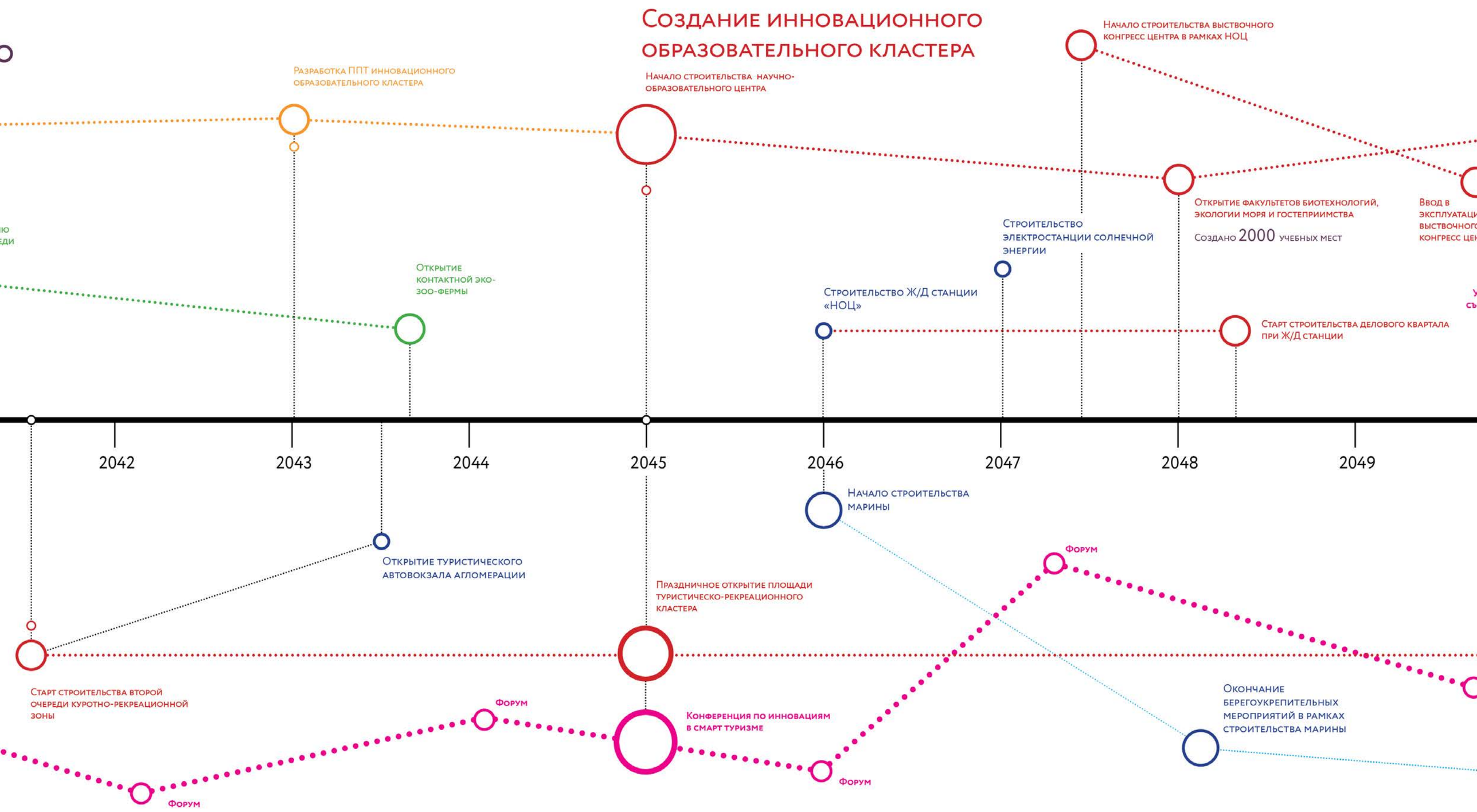
Ввод в эксплуатацию первой очереди куротно-рекреационной зоны

Создано 3700 мест размещения

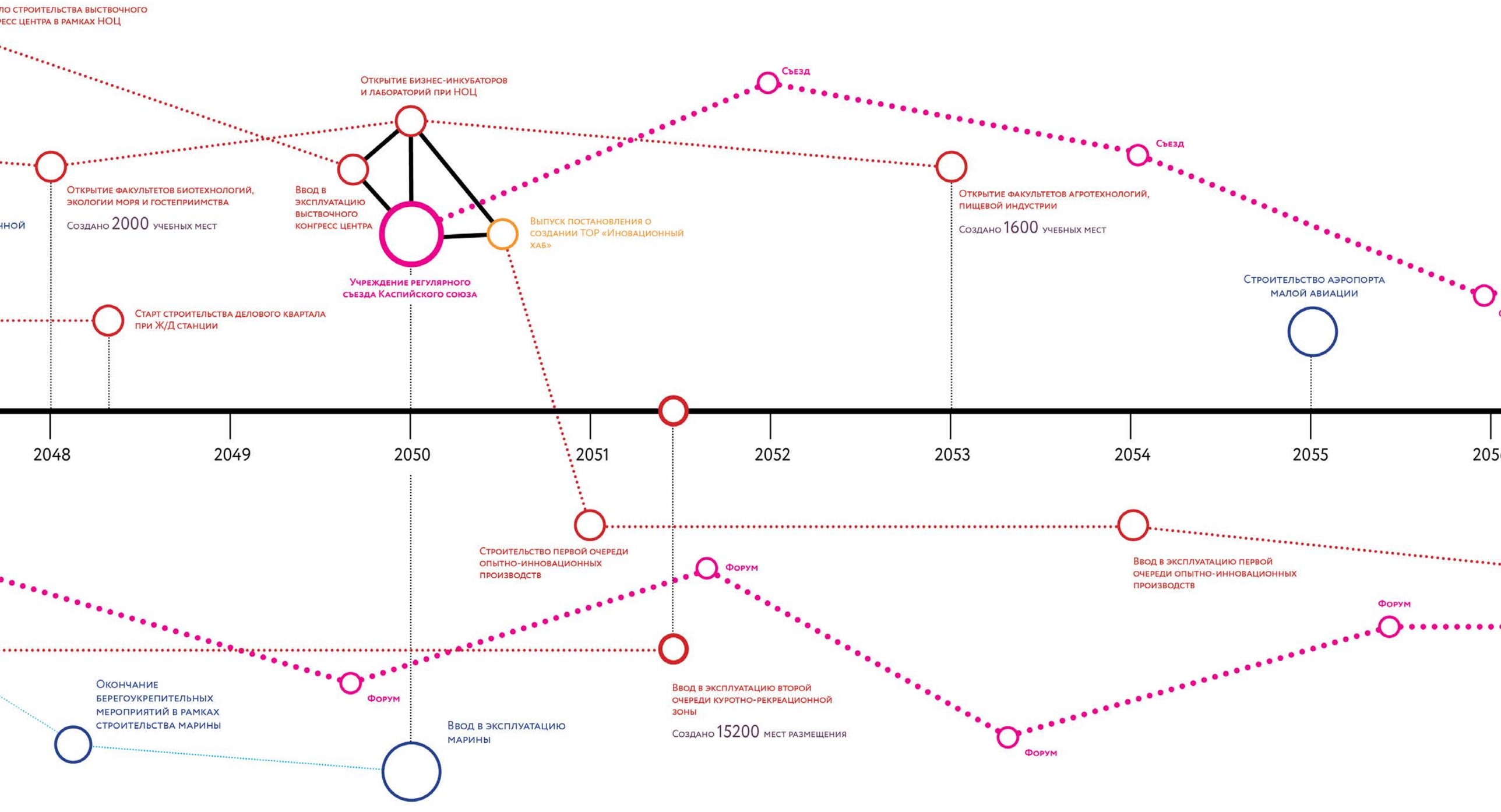
Форум агропромышленных инноваций и эко-туризма

Развитие туристко рекреационного кластера

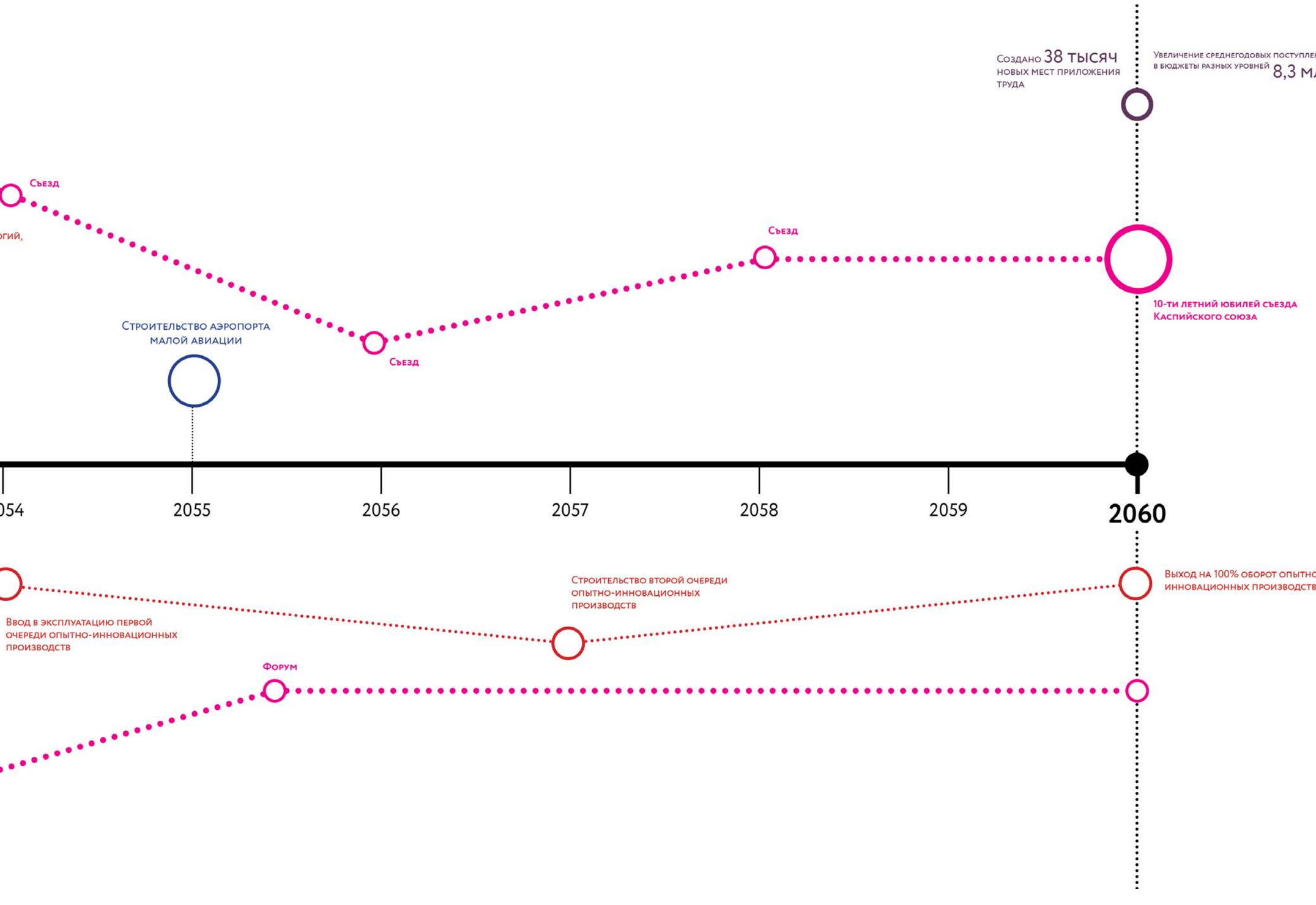
Дорожная карта реализации мероприятий



Дорожная карта реализации мероприятий



Дорожная карта реализации мероприятий



Эффекты

Эффективное использование потенциалов

- **15 тыс. мест** номерного фонда
- **160** поселений интегрированы в туристическую деятельность (482 тыс. чел)

Рост доходов и устойчивости бюджета

- **8 308,9 млн.руб** в год налоговых поступлений

Человеческий капитал и места приложения труда

- **57тыс.** дополнительных рабочих мест
- **до 85 лет** продолжительность жизни
- **до 2,6 млн. руб** ВГП на душу населения
- **зарплата** на среднероссийском уровне

Акселерация (эффект модификатора городской среды)

- **3 660,7 млн. руб.** налог от строительства
- минимум **в 1,5 раз** механическое увеличение стоимость недвижимости в результате эффекта модификации
- Рост строительной отрасли

Комфортная городская среда

- **101,38 км** дорог общегородского и районного значения
- **1 245 тыс.кв.м.** жилого строительства
- **3,5 тыс. мест** размещения в оздоровительно-реабилитационных центрах

Событийная международная площадка

- **Площадки для привлечения мероприятий федерального уровня (4 регулярных событийных мероприятий международного уровня - Конгрессно-выставочные центры, Мульти-медиа центры)**

Описание механизмов пространственного развития

1 Град-код

Нормирование качества среды через установление объемно-пространственных регламентов, требований к внешнему облику застройки, архитектурным и колористическим решениям, строительным материалам. Может применяться как в исторической застройке, так и в районах нового строительства.

2 Внесение изм. в ДТП

Реализация проектных предложений по территориальному развитию базируется на системе документов стратегического социально-экономического и территориального планирования разных уровней. Мастер-план позволяет увязать стратегию социально-экономического развития и генплан, сформировать единую стратегию развития территории и на ее основе корректировать отраслевые документы.

3 Межмуниципальное партнерство

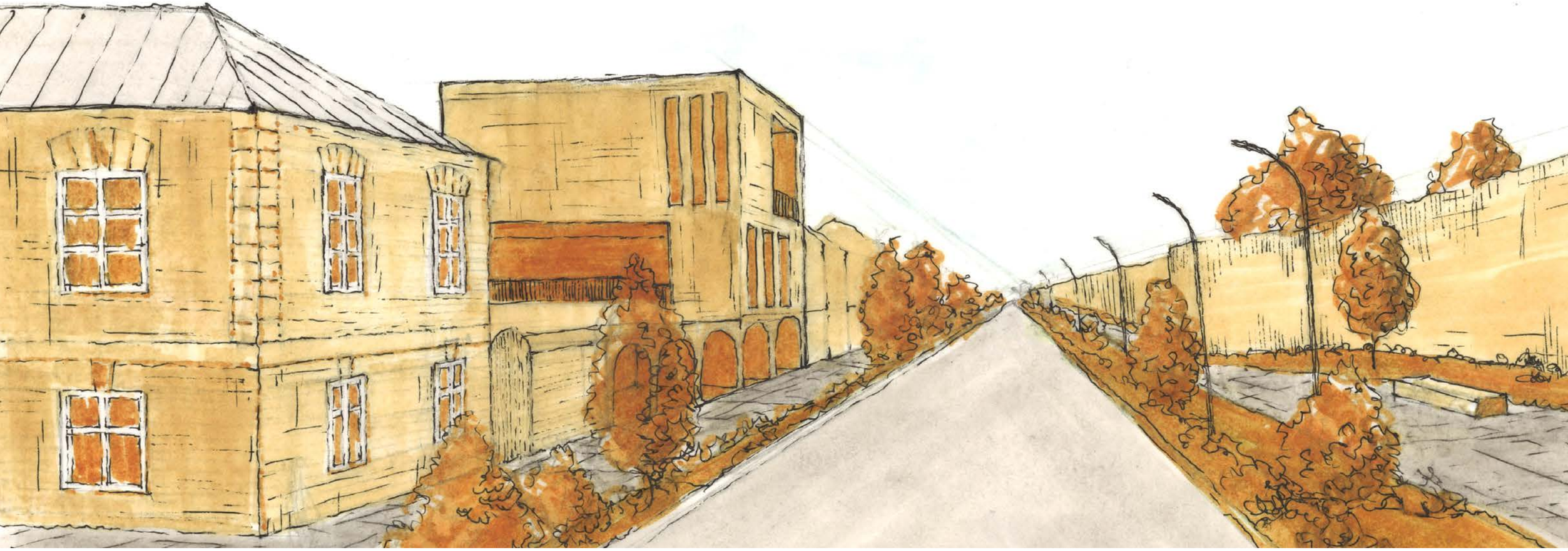
В рамках межмуниципального сотрудничества органы местного самоуправления нескольких муниципальных образований в целях решения совместных задач могут объединять усилия, средства и ресурсы. Это позволит оптимизировать затраты, повысить эффективность мероприятий, реализовывать инфраструктурные межмуниципальные проекты.

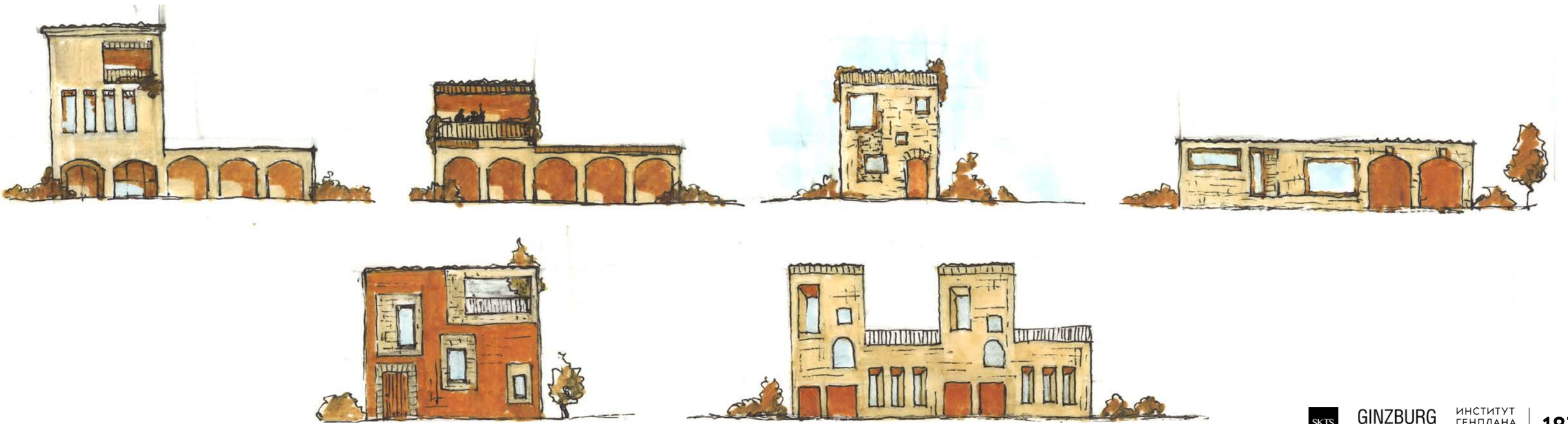
4 Правовые механизмы

На федеральном уровне существует ряд механизмов территориального развития: особые экономические зоны, территории опережающего развития, кластеры, индустриальные парки, технопарки.
Все они являются инструментами поддержки государством бизнеса за счет предоставления преференций, бюджетного финансирования, льгот с целью опережающего развития определенных отраслей или экономики отдельных территорий.

5 Система мониторинга

Мониторинг реализации мероприятий и достижения показателей, заложенных в документах стратегического и территориального планирования, является эффективным инструментом и осуществляется посредством системы индикаторов. Мониторинг осуществляется на основе регулярно обновляемых городских баз данных в рамках единой информационной системы.



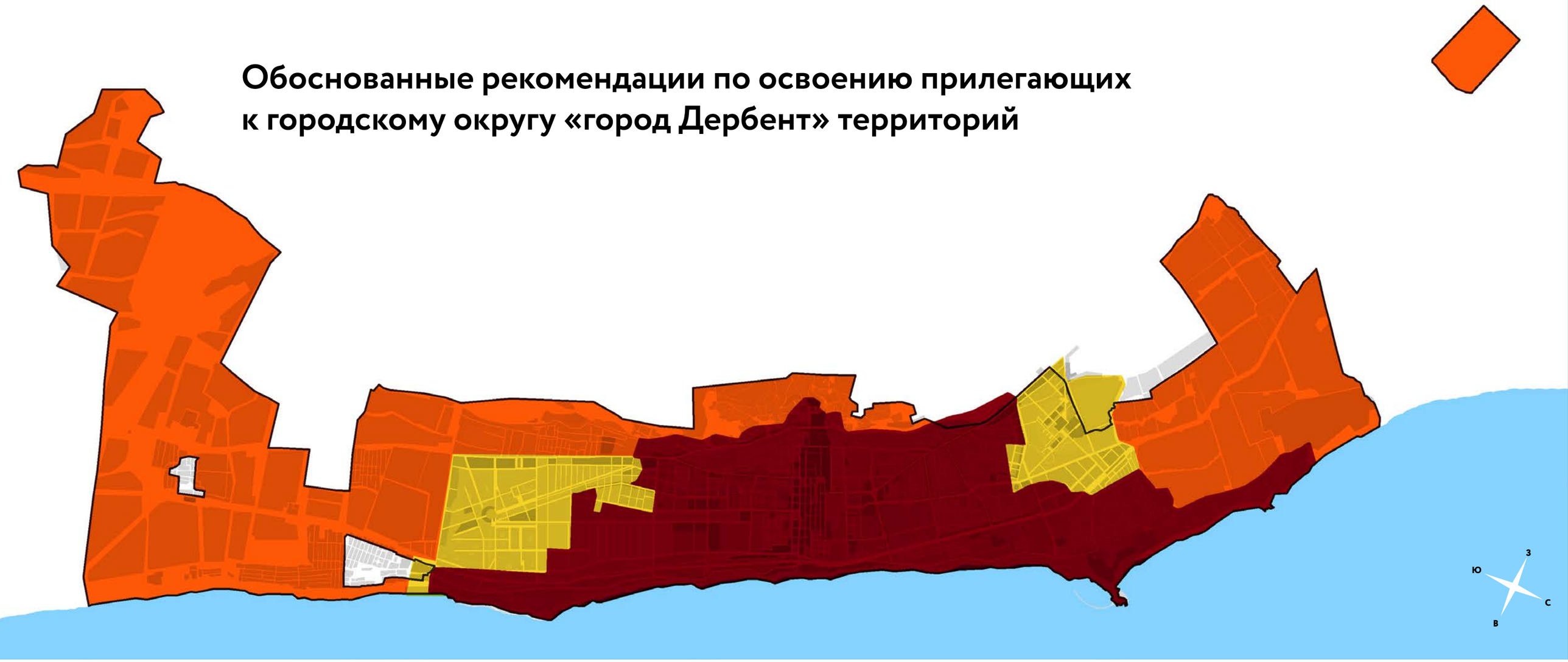


Дорожная карта внесения изменений в документы стратегического и территориального планирования различных уровней

Федеральный уровень	**отраслевые документы стратегического планирования РФ**	**Стратегия пространственного развития РФ**	**Схемы территориального планирования РФ**		**Государственные программы РФ**	
	Мастер - план					
Уровень региона	Стратегия СЭР Республики Дагестан	Региональные нормативы градостроительного проектирования	Схема территориального планирования Республики Дагестан		Государственные программы Республики Дагестан	
Уровень города	Стратегия СЭР Дербента	Местные нормативы градостроительного проектирования	Генеральный план Дербента	Правила землепользования Дербента	Муниципальные программы Дербента	Программы комплексного развития инфраструктур: -Транспортной -Социальной -Инженерной
Локальные территории		Внесение изменений в проекты зон охраны ОКН, режимы и регламенты достопримечательного места	Проекты планировки и проекты межевания территории; Проект планировки территории линейного объекта – улично-дорожной сети	Градостроительный план земельного участка		

Мастер-план - несистемный документ, позволяющий сделать оценку ресурсов, предпосылок и ограничений роста и сформулировать стратегию протстранственного развития.
Мастер-план служит связкой документов социально-экономического и территориального планирования

Обоснованные рекомендации по освоению прилегающих к городскому округу «город Дербент» территорий



современная территория города

прилегающие территории, предлагаемые к освоению в соответствии с мастер-планом

граница города
в соответствии с действующим генеральным планом

- Развитие перспективных секторов городской экономики требует создания производственной, образовательной, логистической и туристской инфраструктуры и объектов.

- **Территориальные резервы в границах городского округа город Дербент недостаточны** для полноценного развития всех направлений на перспективу до 2040 года, в связи с чем необходимо включить части территорий Дербентского района, прилегающие к границам Дербента с севера и юга.

- Генеральным планом предлагалось существенное увеличение территории города. С подобным курсом связаны значительные риски. Городские территории имеют качественно другие требования к обслуживанию и обеспечению инфраструктурой. Присоединяя сельские территории, город берет на себя обязательства по обслуживанию. **Важно взвешивать эти обязательства против потенциального дохода от развития присоединяемой территории.**

Инструменты территориального развития Российской Федерации

Особые экономические зоны 116-ФЗ

Сроки функционирования **49** лет

Цели создания

Развитие туризма, санаторно-курортной и рекреационной сферы, обрабатывающей отрасли экономики, транспортной инфраструктуры. разработка новых технологий и производств

Набор преференций

- Пониженная ставка налога на прибыль;
- Освобождение от налога на имущество на 5-10 лет;
- Льготы по транспортному налогу (устанавливается субъектами РФ);
- Освобождение от земельного налога на 5-10 лет.

Территории опережающего развития 473-ФЗ

Сроки функционирования **70** лет

Цели создания

Создание благоприятных условий для привлечения инвестиций, обеспечение ускоренного социально-экономического развития, создание комфортных условий жизни населения.

Набор преференций

- Снижение социальных взносов до 7,6 %
- Льготные условия создания инфраструктуры
- Свободная таможенная торговля
- Снижен налог на прибыль до 5 % на первые 5 лет
- Особый регламент пользования земельными участками
- Специальный контроль и надзор за осуществлением хозяйственной деятельности
- Освобождение от налога на имущество (возможно)

Зоны территориального развития 392-ФЗ

Сроки функционирования **12** лет

Цели создания

Ускорение социально- экономического развития регионов РФ

Набор преференций

- Субсидии
- Налоговые льготы
- Инвестиционные кредиты
- Создание инфраструктуры
- Предоставление земельных участков в аренду

Кластеры
— туристические
— промышленные
— инновационные

Индустриальные парки
Технопарки

Реализация инструментов территориального развития в Дербенте

Особая экономическая зона

Туристический кластер

Территория опережающего развития

Индустриальный парк

Частный инвестор

- Инвестиции
- Проработанный и обоснованный проект

Территория применения инструментов развития

Государство

- Бюджетное финансирование
- Инфраструктура
- Льготы
- Упрощение процедур

Управляющая компания

Принятие решения о создании территории. Принятие постановления Правительства РФ

Выделение территории под развитие. Внесение изменений в документы терпланирования

Проведение международного архитектурного конкурса

Разработка документации по планировке территории, проектной и рабочей документации. Получение техусловий

Подготовка площадки: создание инфраструктуры, благоустройства

Размещение якорных инвесторов

Перспективные направления сотрудничества городского округа «город Дербент» с другими муниципальными образованиями Республики Дагестан и иными территориями

Совет муниципальных образований Республики Дагестан

Республика Дагестан

Ассоциация «Совет муниципальных образований Республики Дагестан»

Входит 762 Муниципальных образования Республики Дагестан, в т.ч. Дербент

Цели: Взаимодействие ОМСУ, выражение и защита общих интересов ОМСУ
Инструменты: взаимодействие с органами гос. власти РФ и РД, ОМСУ, объединениями ОМСУ, международными правительственными и неправительственными организациями

*Федеральный закон 131-ФЗ ст. 8

Сотрудничество Дербент <-> муниципалитеты

Дербент

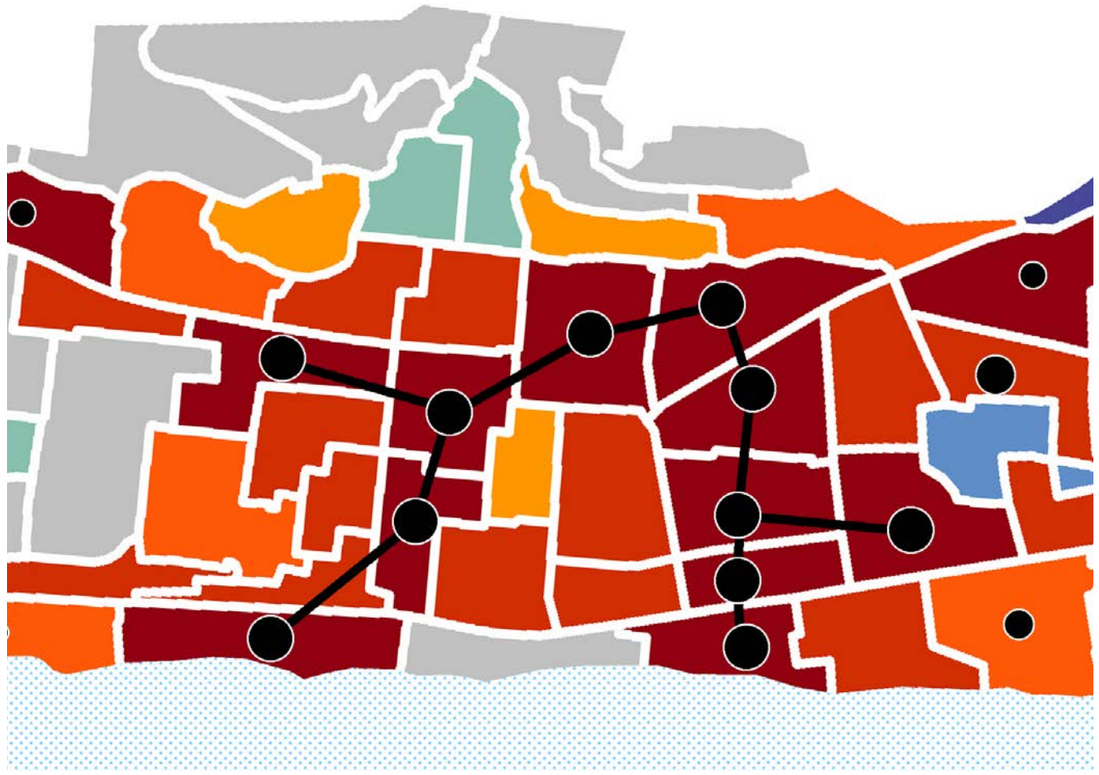
Дербентский район	Совместное планирование, работа по реализация программ, мероприятий	Реализация инфраструктурных проектов (транспорт, инженерное обеспечение, социальные объекты). Экономические связи, общий рынок труда, образование, культурный обмен.
Муниципальные образования первого пояса	Регулярное сотрудничество по отдельным отраслевым вопросам	Сельское хозяйство, рынок труда, рынок сбыта, культурный обмен, образование, медицина и рекреация
Иные МО Респ. Дагестан и РФ	Разовое и эпизодическое взаимодействие по вопросам совместного интереса	Культурные, спортивные мероприятия, реализация совместных туристических программ, обмен опытом, лучшие практики муниципального управления

Цели: объединение финансовых средств, материальных и иных ресурсов для решения вопросов местного значения
Инструменты: образование межмуниципальных хозяйственных обществ, некоммерческих организаций, заключение договоров и соглашений между ними

*Федеральный закон 131-ФЗ ст. 8, ст. 69

Принципы мониторинга развития инфраструктур

Формирование актуальных оперативных планов городских инфраструктур



- В ходе разработки мастер-плана было сформировано расчетное районирование. По каждому району был определен уровень развития каждой из инфраструктур.

- В рамках создания системы мониторинга возможно дополнить эту базовую модель большим объемом расчетных показателей, которые имеют широкий спектр применения.

Ежегодный мониторинг изменения параметров среды



- Используя комплексные показатели оценки возможно оценивать наиболее острые проблемы развития среды, формировать целевые показатели дальнейшего развития и отслеживать ежегодное приближение к этим показателям.

SKTS

GINZBURG ARCHITECTS

ИНСТИТУТ ГЕНПЛАНА МОСКВЫ

КОНЦЕПЦИЯ РАЗВИТИЯ НАБЕРЕЖНОЙ.





1.КОМПЛЕКСНАЯ ОЦЕНКА ПРИБРЕЖНОЙ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД ДЕРБЕНТ»

КОМПЛЕКСНАЯ ОЦЕНКА ПРИБРЕЖНОЙ ТЕРРИТОРИИ
ГОРОДСКОГО ОКРУГА «ГОРОД ДЕРБЕНТ»

В рамках комплексной оценки прибрежной территории городского округа “город Дербент” нашим консорциумом проведен сбор исходных данных из открытых источников, ФГИС ТП, Росстата, у органов местного самоуправления Дербента, также проведены онлайн анкетирования местных жителей и воркшоп на тему набережной Дербента, в рамках которой горожане поделились своим видением перспектив развития Дербента.

В рамках пространственного анализа были сформированы опорные схемы существующего использования социальной, транспортной, инженерной инфраструктур, выявлен существующий планировочный каркас набережной города.

На данном этапе были выявлены ключевые проблемы прибрежной территории города Дербент.

Анализ документов стратегического и территориального планирования Российской Федерации, Северного-Кавказского федерального округа, республики Дагестан, города Дербент задали контекст проектирования набережной..

На сегодняшний день прибрежная территория находится в стагнации. Определенные участки набережной подверглись самовольному строительству с нарушением норм градостроительства. 7 июня 2017 года городе Дербент получил первый отрезок набережной 800м. Набережная стала хорошей попыткой сформировать комфортную среду для горожан и дополнительно сформировать морской фасад города Дербента.

Прибрежная территория имеет песчаный пляж который широкой полосой лежит вдоль всего берега. В нескольких местах полоса прерывается вдающимися в море скалистыми грядами. Прибрежная часть мелководна, поэтому вода здесь быстро прогревается. Купальный сезон начинается в июне и длится до конца сентября. Морская вода имеет сложный химический состав. Морской воздух характеризуется чистотой, повышенным содержанием озона, взвешенных мельчайших кристаллов солей морской воды и фитонцидов морских водорослей.





Социологический опрос





Целью социологического опроса, который провели специалисты Института Генплана Москвы, было услышать реальные мнения жителей о городе.

Более двухсот опрошенных рассказали о реальных и насущных проблемах своего города и поделились видением грядущих преобразований. Часть анкет жители заполнили во время открытой встречи в Доме Петра I 28 октября. Основные участники опроса – женщины в возрасте от 22 до 50 лет с высшим образованием, проживающие в северной или центральной части города. Интересно отметить, что более 40% опрошенных увлекаются путешествиями, а 20% в равной степени любят театр и футбол. Небольшой процент (~10%) увлекаются шахматами и борьбой.

Самые любимые места жителей – набережная города и крепость Нарын-кала. Хотя 12% отметили и музей под открытым небом «Магалы». Жители любят свой город за историческое наследие, толерантность, традиции, особую архитектуру и колорит, присущий только ему. По их словам, Дербент пропитан историей многих тысячелетий. Вот некоторые высказывания: «Дербент – это не просто древний город. Дербент – это живая история. В мире едва ли найдется хотя бы полсотни древних городов с таким большим количеством мирно проживающих в нем народов и конфессий». «Дербент – это живая современная культура, сохранившая вместе с тем обычаи предков, уважающая старину, но идущая в ногу со временем».

Среди основных недостатков любимого города жители отмечают мусор и грязь, плохие дороги, необустроенные пешеходные зоны и скудное озеленение.

А вот в вопросе, чего не хватает Дербенту сейчас, мнения жителей разделились. Кто-то считает, что культуры, кто-то рассуждает о том, что нужно создавать качественную инфраструктуру на всех уровнях, развивать в городе туризм, уделять внимание благоустройству и озеленению. Многие жители отметили особую роль набережной и морского побережья в городской среде.

Больше половины респондентов совсем не купаются в море в черте города. Полноценно использовать набережную не позволяет плохое качество воды и загрязнение пляжей. Основные пожелания жителей по наполнению набережной – это озеленение, детские и спортивные площадки, летний кинотеатр и велосипедные дорожки.

Все собранные данные лягут в основу разработки финальной концепции создания благоустроенной городской набережной и ее функционального наполнения.

Семинар с жителями города по соучастному проектированию











Специалисты консорциума в рамках подготовки проектных предложений провели с жителями города Дербента открытое обсуждение «Вернем набережную Дербенту».

Принять участие в обсуждении проекта обновления прибрежной территории, обсудить перспективы создания благоустроенной городской набережной и ее функциональное наполнение могли все желающие.

В мероприятии приняли участие более 40 человек, среди которых архитекторы, градостроители, деятели культуры, представители бизнес- сообщества, коренные жители города, в том числе активная молодежь.

Все участники разделились на группы, в каждой из которых обсуждалась существующая проблематика использования набережной, ее исторические ценности и будущий потенциал. Благодаря участию главного архитектора города Дербента Исы Магомедова градостроительный анализ территории получился более глубоким и предметным.

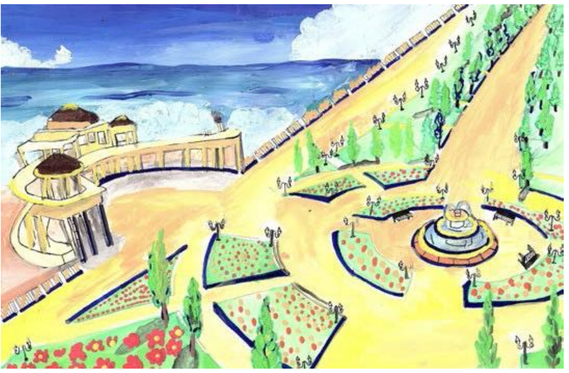
Жители города активно делились с экспертами идеями по визуальному и функциональному наполнению разных участков набережной. По результатам работы каждая группа выступила с докладом и представила свою концепцию наполнения прибрежной территории.

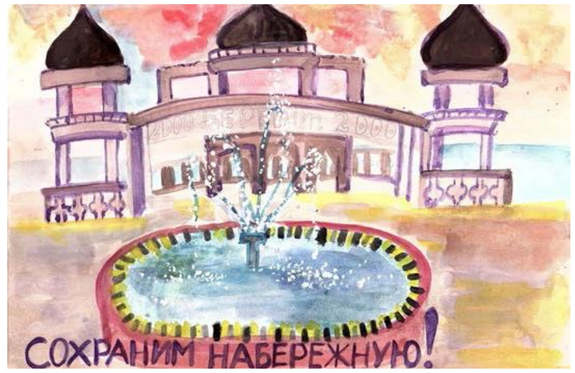
В каждой из четырех концепций экспертам удалось отразить интересы молодежи, людей старшего возраста, представителей творческих профессий и предпринимательского сообщества.

Проектировщиков искренне обрадовал живой интерес горожан к качественным преобразованиям набережной и их желание сделать прибрежную зону доступной, красивой и безопасной. На встрече также выступили директор и преподаватель Детской школы искусств №2, при поддержке которых проводился конкурс детского рисунка «Набережная Дербента глазами детей». Юные дербентцы проявили большой интерес к этому творческому заданию.





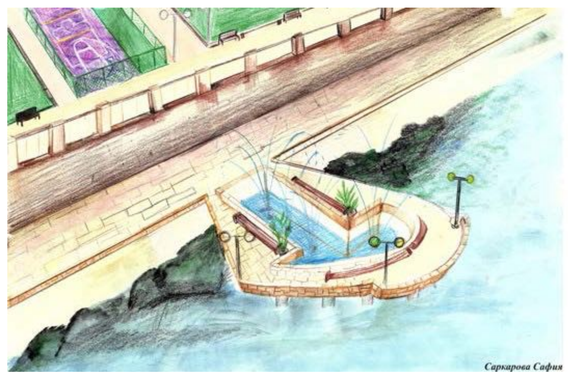
















Конкурс детского рисунка

Специалисты консорциума совместно с МБОУ ДОД «Детская школа искусств №2» провели конкурс детских рисунков «Набережная Дербента глазами детей». Конкурс детских рисунков стартовал в рамках открытой дискуссии «Вернем набережную городу», проходившей в Дербенте 28 сентября, и стал частью Всероссийской выставки изобразительного искусства. Всем желающим было предложено нарисовать набережную мечты в городе Дербенте.

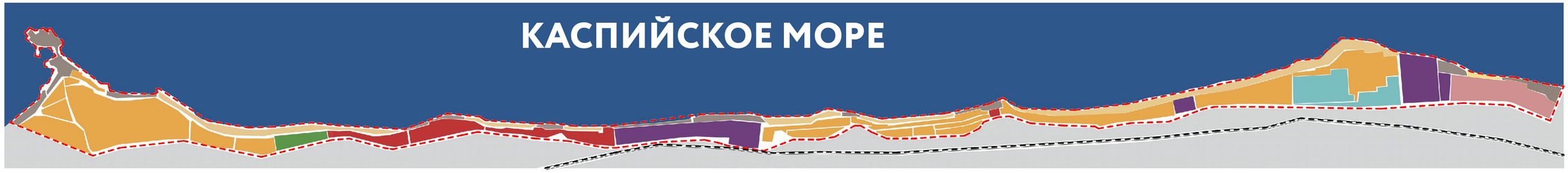
Цель конкурса, с одной стороны, дать детям возможность в доступном для них формате поделиться идеями, какой они видят набережную своего города в будущем, с другой – получить эмоциональное, чувственное восприятие города детьми, поскольку в рисунках дети выражают образами то, чего не хватает городу, что их подавляет в городе. Интерпретация этих данных дает ценный материал для профессионалов в развитии городской среды.

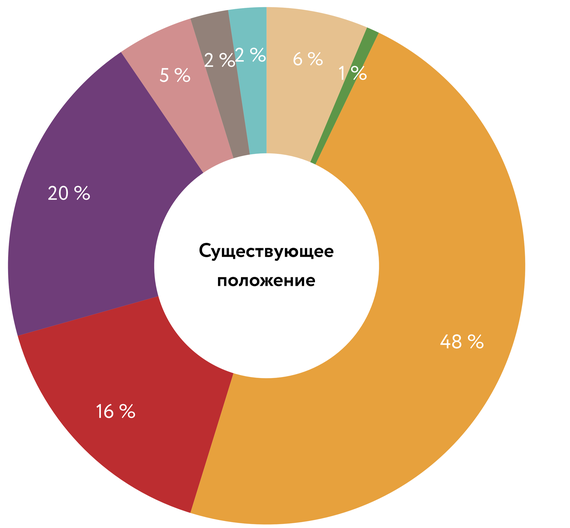
Из 30 работ учеников школы, представленных на выставке, были отобраны 13 наиболее ярких и креативных. Как видно из рисунков, дети, как и родители, мечтают, чтобы их город был ухоженным, зеленым, а на набережной были кафе, аттракционы и зоны отдыха.

Все участники были награждены грамотами за участие. Идеи, образы и настроения, отраженные в рисунках, после изучения и интерпретации легли в основу финальной концепции благоустроенной городской набережной.

«На мой взгляд, юные художники очень серьезно и вдумчиво подошли к участию в конкурсе и хорошо поняли его цель. Каждый старался не только изобразить свое видение на бумаге, но и прокомментировать свой замысел. Ученики с восхищением рассказывали о том что изображено на их рисунках, надеясь, что именно их идеи примут вовнимание при будущем благоустройстве набережной города. Я благодарна юным художникам за творческий подход и организаторам конкурса за такую возможность самовыражения. Я считаю, что именно у молодого поколения есть реальный шанс что-то изменить и сделать наш город лучше», – поделилась впечатлением Таиса Темирхановна, преподаватель-художник Детской школы искусств №2.

Схема существующего положения с указанием ключевых проблем прибрежной территории



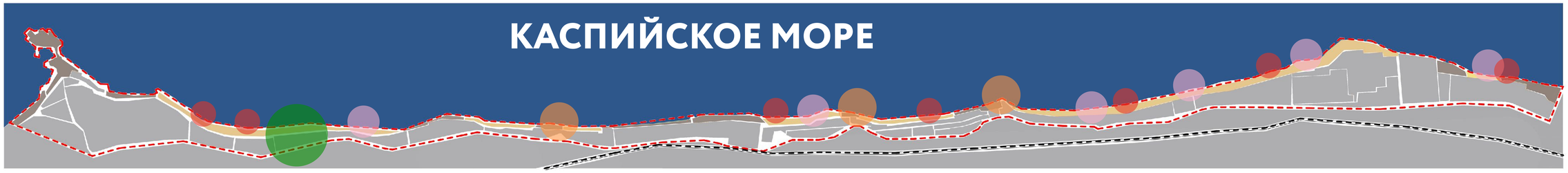


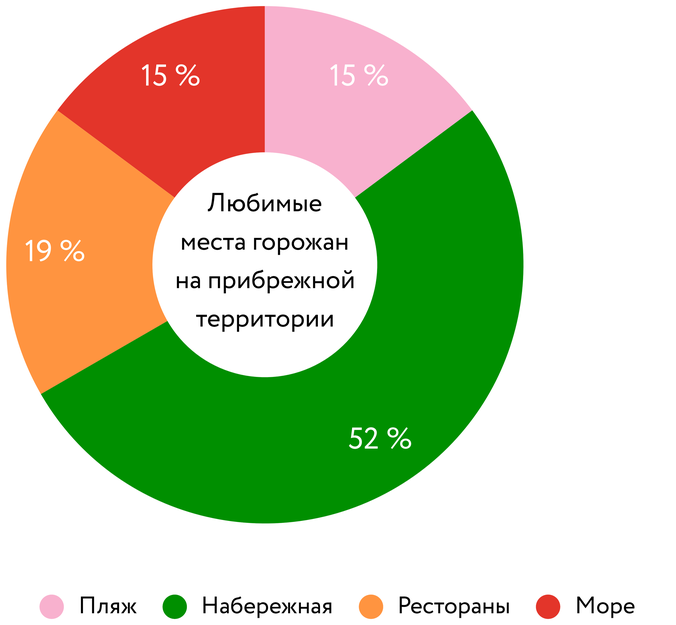
На данной схеме отображена существующее функциональное использование прибрежной территории



На данной схеме отображена ключевые проблемы прибрежной территории

Комплексная схема предпосылок развития территории с указанием ключевых объектов и зон с особыми условиями использования территории



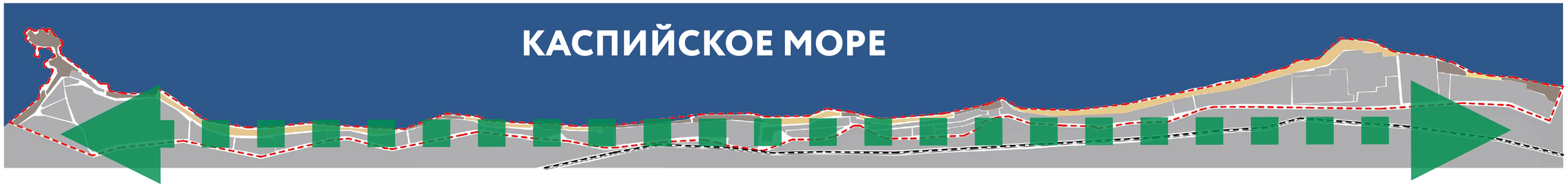


На данной схеме отображены локации, которые горожане больше всего любят на прибрежной территории. Мнения собирались через живые и онлайн опросы.



На данной схеме отображена коммерческая активность прибрежной территории.

Принципиальная схема развития прибрежной территории Каспийского моря, включая концептуальный подход развития набережной



Концепция развития прибрежной территории Дербента заключается в том, чтобы:



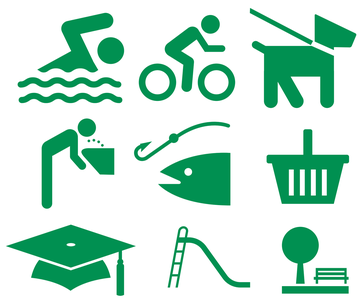
Объединение

Создать из разрозненных участков единую набережную с пешеходной линией (променадом) и рельефным озеленением;



Инклюзивность

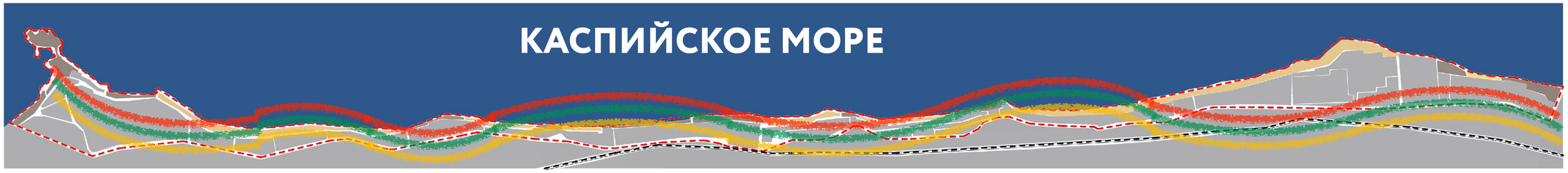
Создать комфортную, визуально привлекательную и доступную для пребывания горожан набережную;

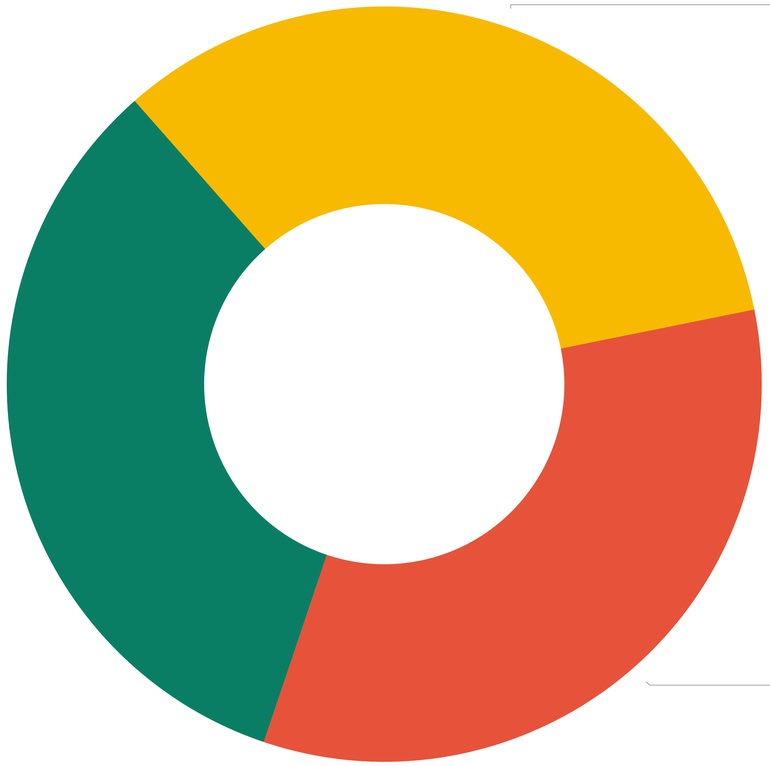


Мультифункциональность

Создать разное функциональное зонирование, которое определяется характером жизнедеятельности определенной территории.

Принципиальная схема развития прибрежной территории Каспийского моря, включая принципы социокультурного программирования





Мультикультурность

Принцип уважительного отношения к различным национальнастям и конфессиям

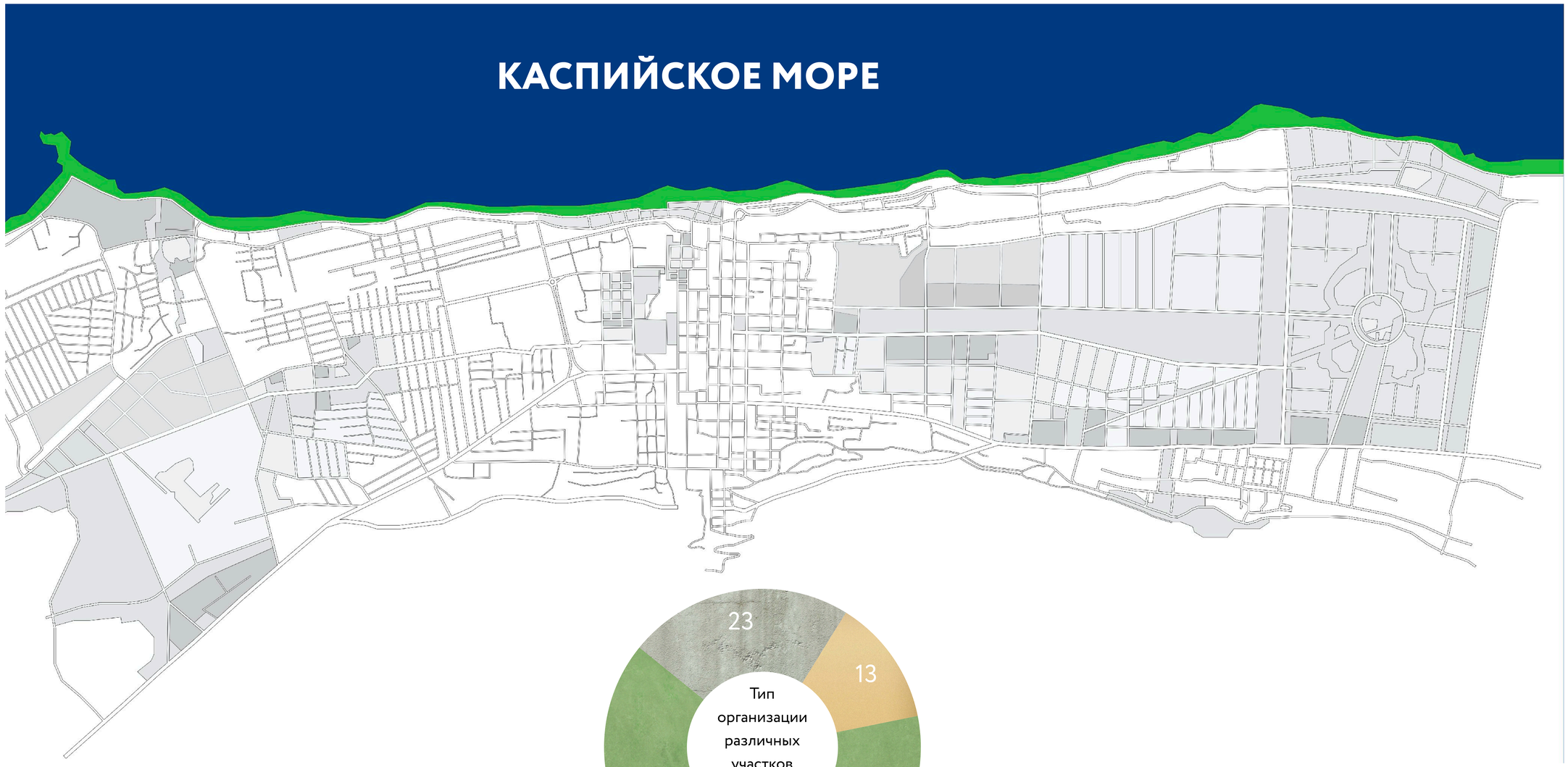
Сбалансированность функций

Принцип распределения различных активностей в городской среду

«Дух места»

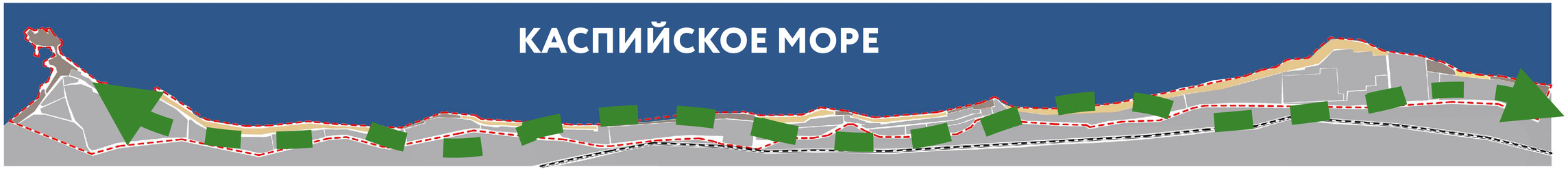
Принцип толерантного отношения к местности, истории и архитектуре

Принципиальная схема развития прибрежной территории Каспийского моря, включая предложения по типам организации различных участков набережной, их сопряжение с прилегающей застройкой и акваторией Каспийского моря



Парк Променад Пляж

Принципиальная схема развития прибрежной территории Каспийского моря, включая принципы озеленения набережной

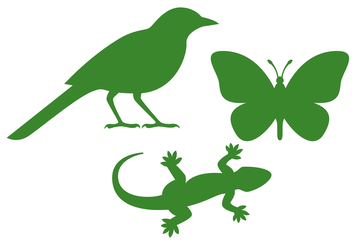




Принцип биологического (экологического) единства в подборе растений



Принцип энергоэффективного и устойчивого ландшафтного дизайна. Принцип “Природного урбанизма” (Wild Urbanism)



Принцип создания и улучшения среды обитания диких животных в городских условиях



2. КОНЦЕПЦИЯ ВЗАИМОСВЯЗАННОГО РАЗВИТИЯ ПРИБРЕЖНОЙ ТЕРРИТОРИИ В МОДЕЛИ ПРОСТРАНСТВЕННОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА “ГОРОД ДЕРБЕНТ - ЖИЗНЕСТОЙКИЙ ГОРОД”

КОНЦЕПЦИЯ ВЗАИМОСВЯЗАННОГО РАЗВИТИЯ ПРИБРЕЖНОЙ ТЕРРИТОРИИ В МОДЕЛИ ПРОСТРАНСТВЕННОГО РАЗВИТИЯ ГОРОДСКОГО ОКРУГА “ГОРОД ДЕРБЕНТ - ЖИЗНЕСТОЙКИЙ ГОРОД”

Линейный парк вдоль набережной Дербента- это то, что делает город единым организмом. Одной из ключевых задач набережной Дербента является социально-культурное программирование. Концепцией взаимосвязанного развития прибрежной территории предусмотрена сбалансированная программа, качественный проект благоустройства и сохранение и выявление идентичности которое должно сформировать иное качество жизни в городе. Такая среда будет способствовать проводить больше времени в таком пространстве, в частности больше ходить пешком. Пешеходные прогулки и вовлеченность в активную социальную жизнь, в свою очередь, увеличивают работоспособность, продлевают жизнь, а главное, улучшают психологическое состояние людей

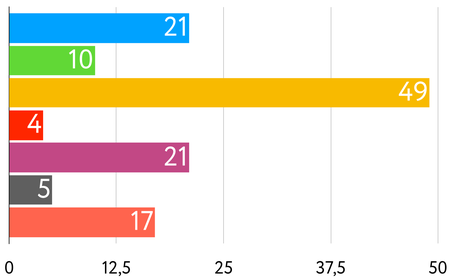
В каждой функциональной зоне предполагается вторжение дикой природы с принципами “природного урбанизма” (Wild Urbanism). Средствами ландшафтного дизайна в центре Дербента будет представлена вся красота природы Дагестана. Одновременно будут выявлены исторические памятники и построены новые сооружения, чтобы насытить набережную всесезонными культурно-образовательными событиями.





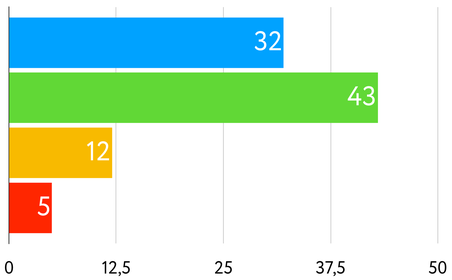
Запросы целевых аудиторий

Увлечения респондентов



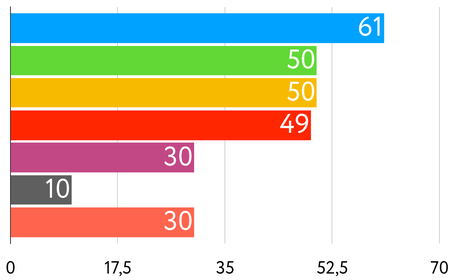
- Футбол
- Борьба
- Путешествия
- Кайтсерфинг
- Театр
- Компьютерные игры
- Настольные игры

Любимые места респондентов



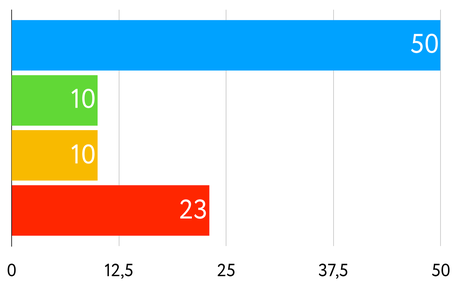
- Набережная
- Крепость Нарын-Кала
- Магалы
- Дом Петра

Просьбы респондентов



- Озеленение
- Детские площадки
- Летнии кинотеатры
- Велосипедные дорожки
- Спортивные площадки
- Скейтпарки
- Кафе

Что вызывает дискомфорт респондентов

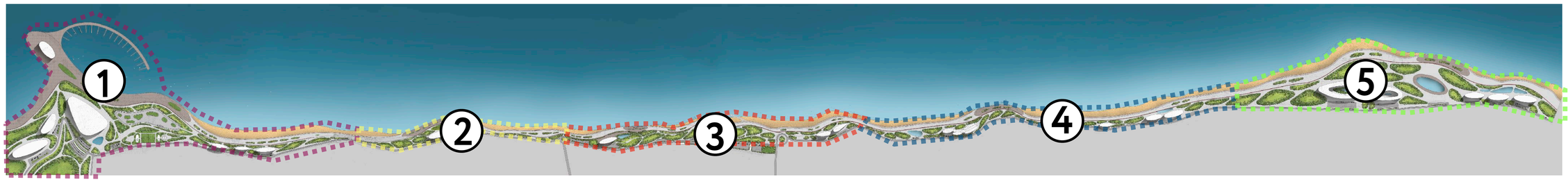


- Отсутсвует благоустроенные общественные пространства
- Плохая пешеходная и транспортная доступность
- Отсутсвие торгово-развлекательной инфраструктуры
- Непривлекательный вид и хаотичная застройка





Схема принципиального функционального зонирования прибрежной территории
Возможные сценарии использования территории по зонам (в летний и зимний периоды)



1.СПОРТИВНЫЙ КВАРТАЛ

Молодежно спортивная зона являющейся продолжением набережной и парка променада Дербента. Спортивная зона ориентирована на семейную аудиторию жителей. В данной зоне предусмотрено строительство спортивного комплекса и гостиниц. В данной зоне расположен скейт парк для проведения международных соревнований. Так же имеются множество площадок для игровых видов спорта, воркуют, детские площадки, причал для маломерных судов. Зона наполнена пляжными активностями сервисами, ориентированными на жителей и гостей Дербента.

Смысловая доминанта места сочетает спортивную, культурную и коммерческую функции.

2.АРТ КВАРТАЛ

Парковая прогулочная зона расположенная вдоль побережья является продолжением набережной и парка променада Дербента.
На данной территории расположены гостиницы и рестораны и апарт-отели. Зона наполнена пляжными активностями сервисами, ориентированными на жителей и гостей Дербента.

Смысловая доминанта места сочетает культурную, художественную, коммерческую функции.

3.ИСТОРИЧЕСКИЙ КВАРТАЛ

Активная рекреационно-коммерческая зона наполненная активностями ориентированная на туристический поток. В этой зоне расположен многофункциональный концертный зал, большой летний амфитеатр, поющий фонтан, торгово развлекательный центр. Зона наполнена пляжными активностями сервисами, ориентированными на жителей и гостей Дербента.

Смысловая доминанта места сочетает культурную, историческую, коммерческую функции.

4.КВАРТАЛ ЗНАНИЙ

Парковая прогулочная зона расположенная вдоль побережья является продолжением набережной и парка променада Дербента.
На данной территории расположены новая современная школа, научные лаборатории. Зона наполнена пляжными активностями сервисами, ориентированными на жителей и гостей Дербента.

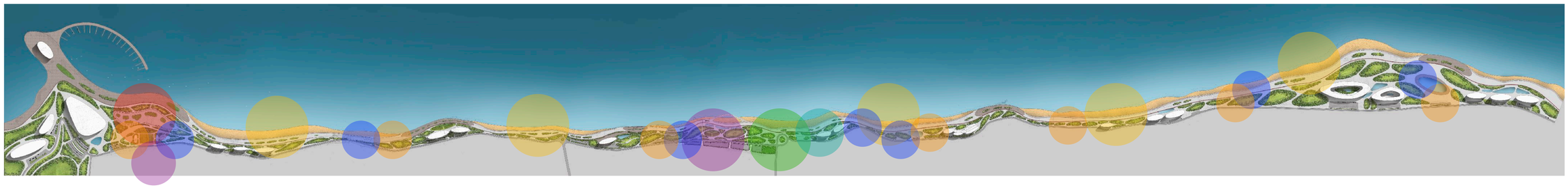
Смысловая доминанта места сочетает образовательную, научную и коммерческие функции.

5.КВАРТАЛ ЗДОРОВЬЯ

Парковая прогулочная зона расположенная вдоль побережья является продолжением набережной и парка променада Дербента.
На данной территории расположены медицинский центр, оздоровительные комплексы, гостиницы и рестораны. Зона наполнена пляжными активностями сервисами, ориентированными на жителей и гостей Дербента.

Смысловая доминанта места сочетает медицинскую, оздоровительную и коммерческие функции.

Схема событийной активности (в летний и зимний периоды)





Скейт-парк

Это специально построенная площадка для людей, занимающихся экстремальными видами спорта, такими как скейтборд, стритборд, агрессив верт, агрессив стрит, велосипеды BMX, самокат, велосипеды MTB чтобы кататься и совершенствовать трюки.



Детские площадки

Специально отведенные площадки для детей и родителей. Набережная будет оборудованна развивающими детскими площадками.



Активности на пляже

Пляж будет оборудован теневыми навесами, оборудованием для душа, раздевалками, скамейками для отдыха. На пляжной зоне будут располагайся специальные площадки для занятий футболом или волейболом.



Летний амфитеатр

Расположена в историческом квартале. Для комфортного просмотра различных городских активностей . Это наиболее активная часть набережной - здесь все события “шум”. Примыкает непосредственно к торговому комплексу который находится под набережной. Целевые пользователи (ЦП) - родители с детьми, покупатели, молодежь, музыканты, туристы, большие компании, торговцы (например, владельцы фудтраков)



Колесо обозрения

аттракцион в виде большого вертикально установленного колеса, к ободу которого прикреплены кабинки для пассажиров. Колёса обозрения будет размещаться в исторической части набережной, с которой будут открываться панорамные виды на крепость и город



Спортивные площадки

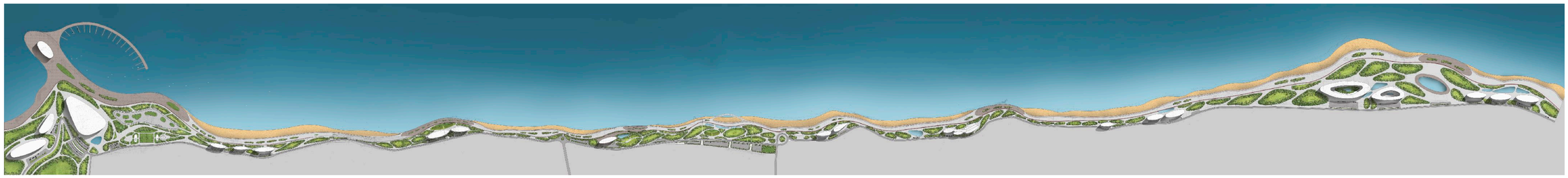
Специально отведенные площадки для занятий спортом. Набережная будет оборудованна футбольными, волейбольными, баскетбольными площадками и воркуют площадками.

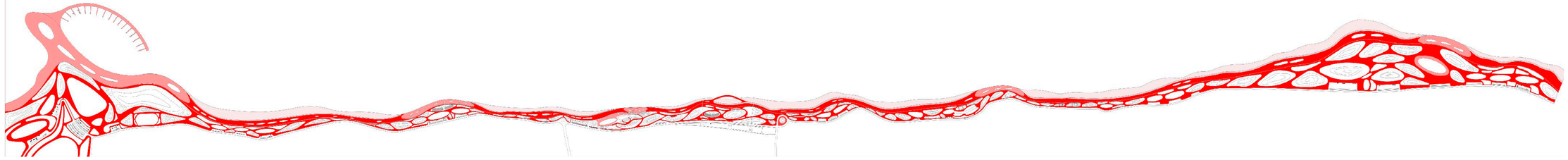


Канатная дорога

Станция канатной дороги будет располагаться в исторической части набережной и даст возможность жителям города и туристам осуществить комфортный подъем на Крепость Нарын-Кала

Схема участков прибрежной территории с различными конструктивными и инженерными решениями





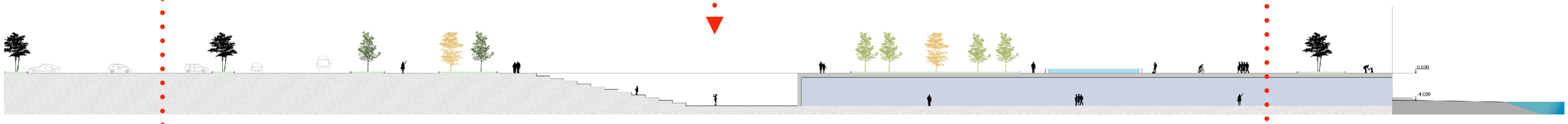
Песчаный пляж

Деревянный настил

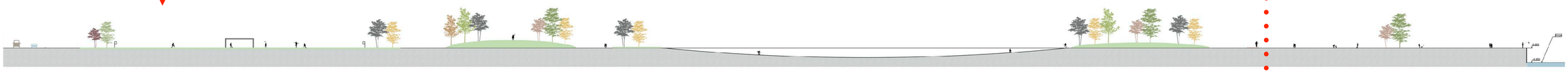
Каменное мощение

Характерные продольные и поперечные профили





Поперечный разрез в “историческом квартале”

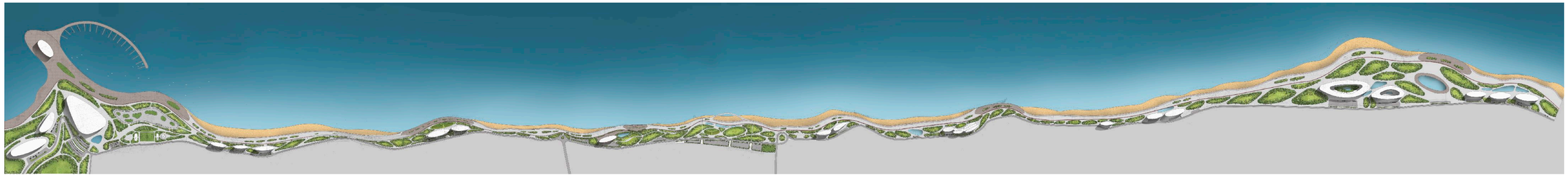


Поперечный разрез в “спортивном квартале”

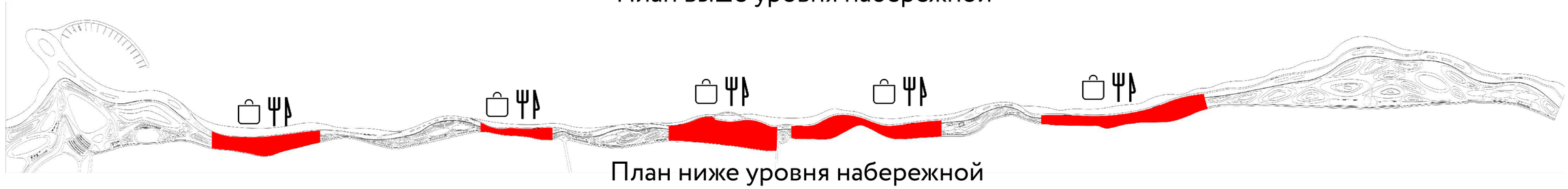


Поперечный разрез в “квартале здоровья”

Схема функционально-планировочной организации прибрежной территории, включая предложения по границам формируемых участков набережной, размещению инфраструктурных и коммерческих объектов



План выше уровня набережной



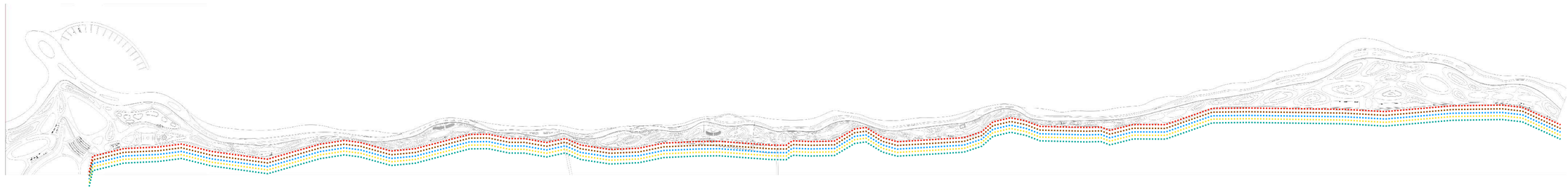
План ниже уровня набережной

Условные обозначения:

- Спортивный комплекс
- Гостиница
- Апарт-отель
- Торговые комплекс
- Общеобразовательная школа
- Ресторан
- Многофункциональный концертный зал
- Летний амфитеатр
- Причал для маломерных судов
- Медицинский центр
- Канатная дорога

Принципиальная схема инженерного обеспечения территории





Условные обозначения:

Ливневая канализация

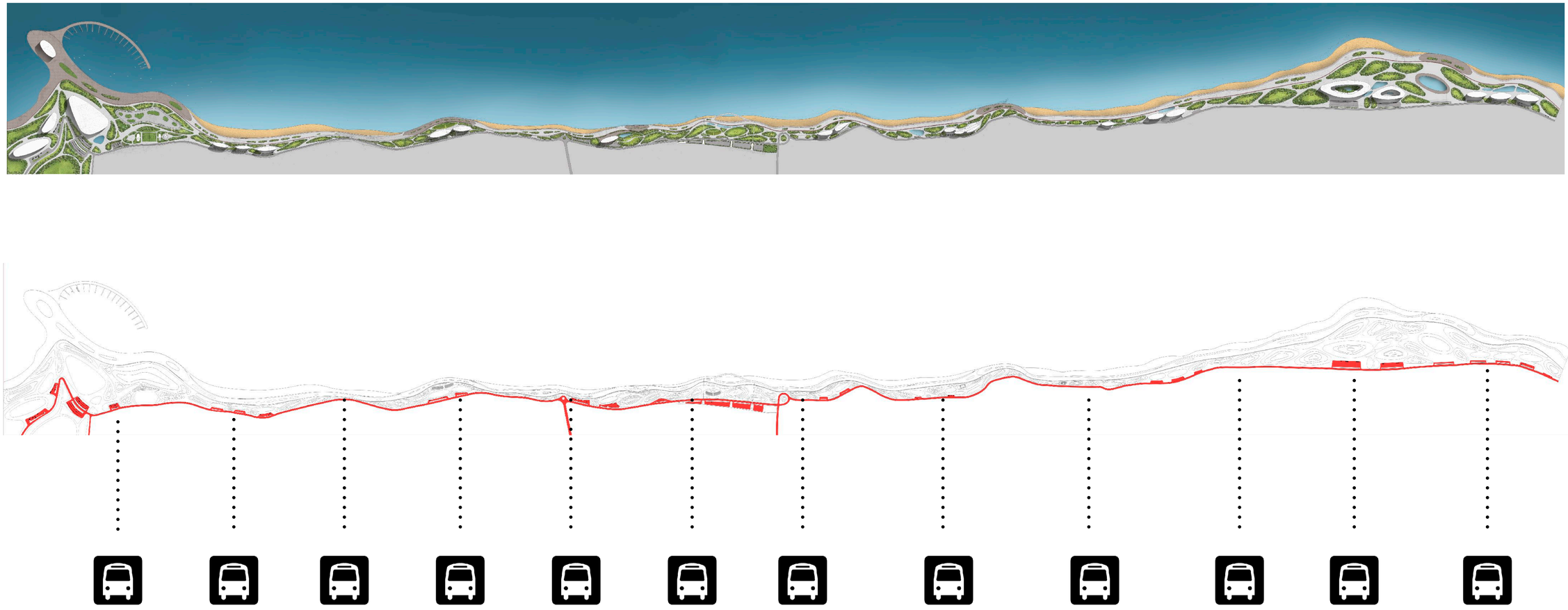
Канализация

Водопровод

Электрические сети

Тепловая сети

Принципиальная схема транспортного обслуживания территории



Условные обозначения:

- Автобусная остановка

Принципиальная схема решений по озеленению территории и организации дорожно-тропиночной сети





Принципиальная схема решений по озеленению



Береза Радде



Кипарис



Линкоранская акация



Клен краснолистный



Платан



Сосна



Императта цилиндрическая



Мюленбергия волосовидная (оленья трава)

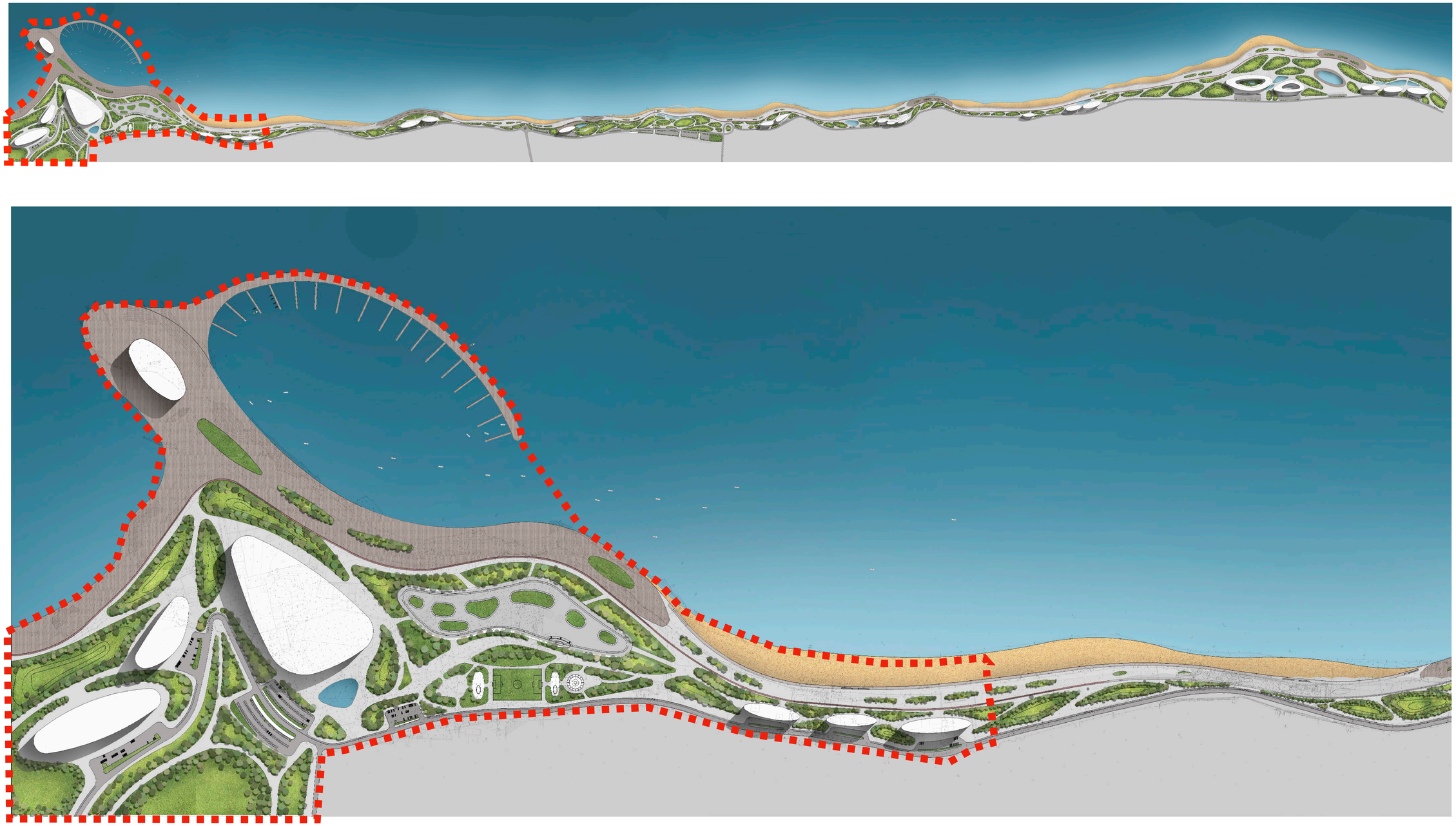


Организация дорожно тропиночной сети

Деревянный настил

Каменное мощение

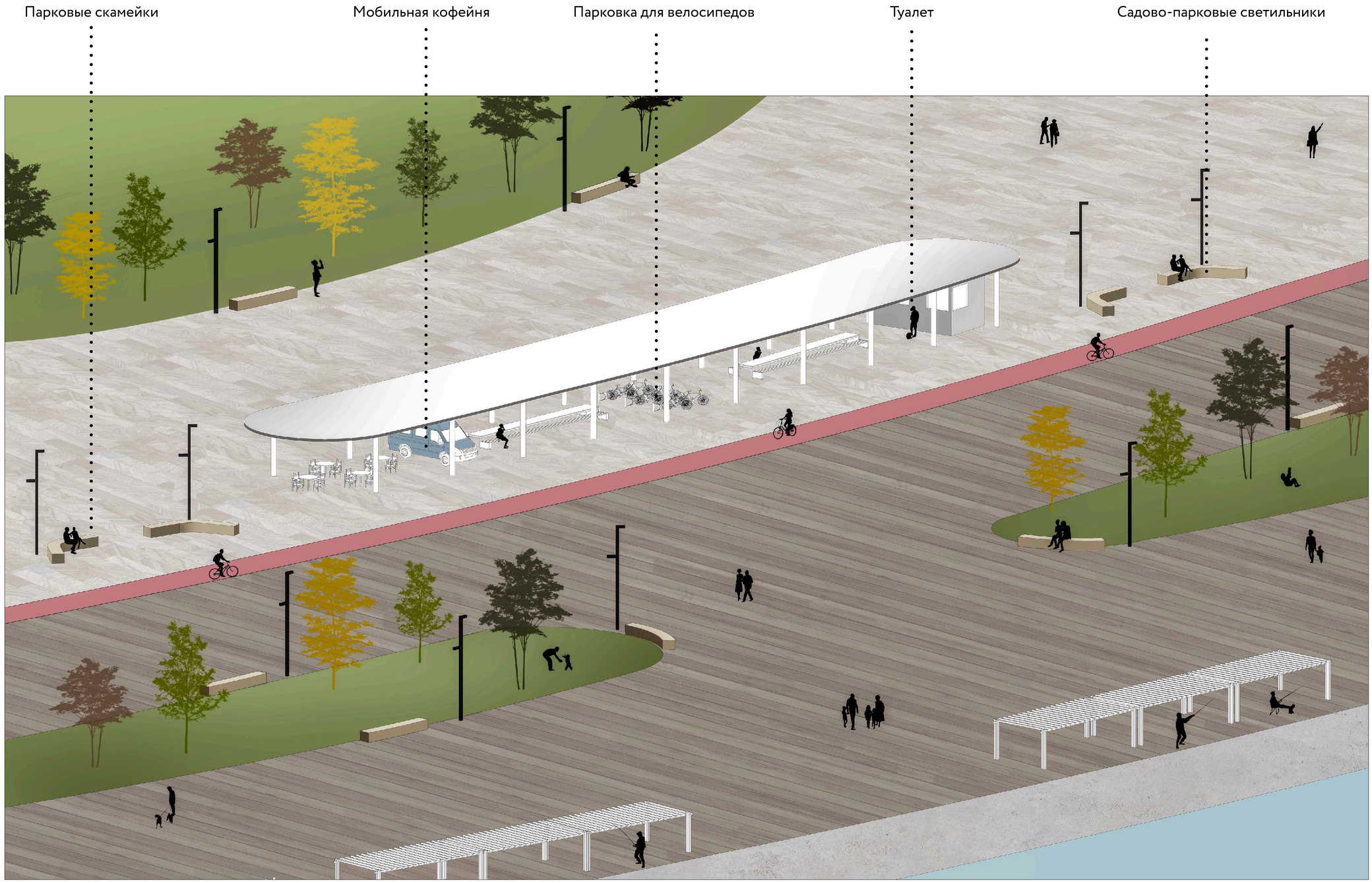
Схема позиционирования участка первой очереди



Условные обозначения:

- Граница первой очереди

Предложения по комплектности малых архитектурных форм, игрового, осветительного и иного оборудования, предлагаемые типы покрытий



Стена инсталляция из металлических стержней

Теневой навес, павильон

Многофункциональный концертный зал

Летний амфитеатр на 1600 зрителей

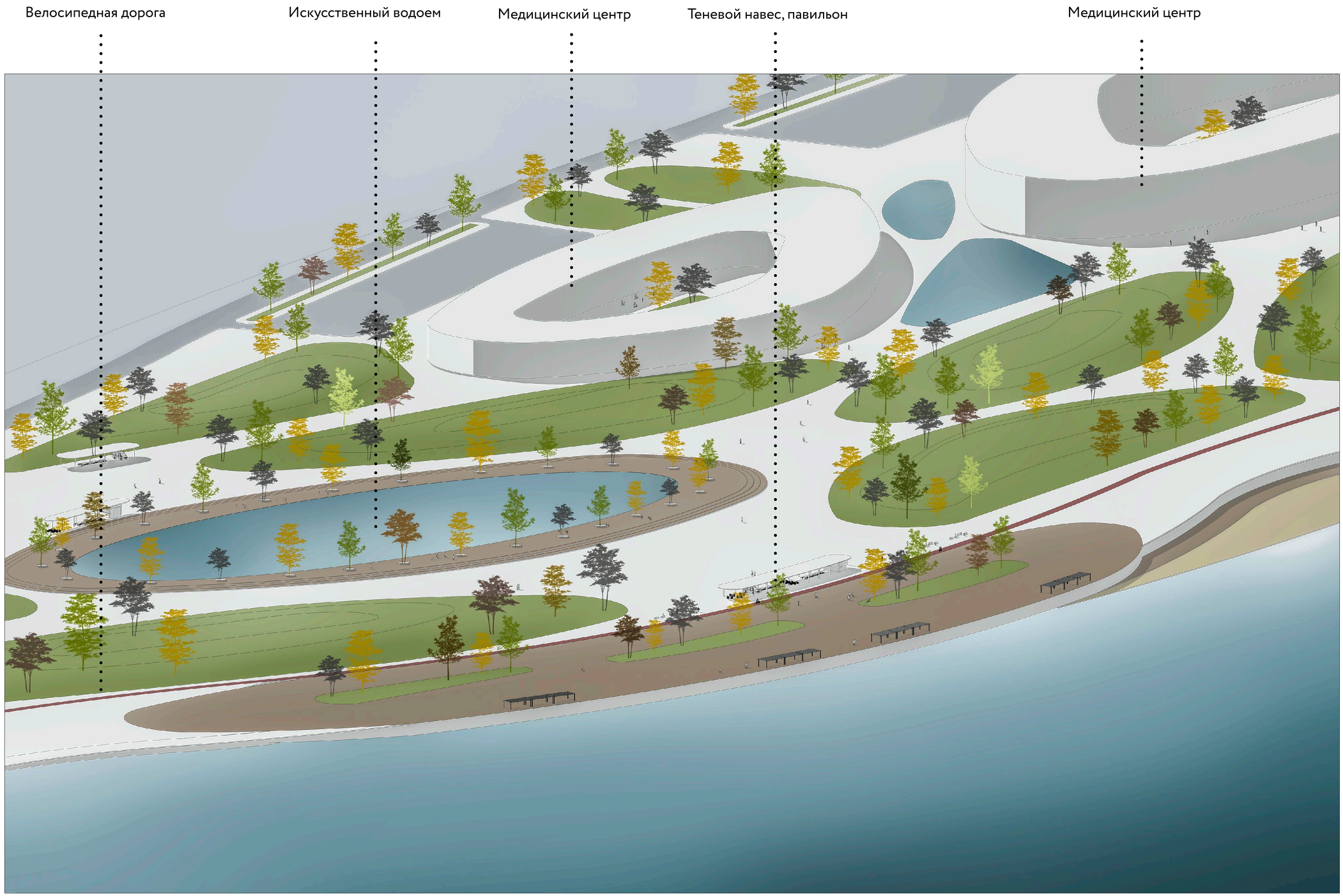
Стена инсталляция из металлических стержней



Исторический квартал



Квартал знаний



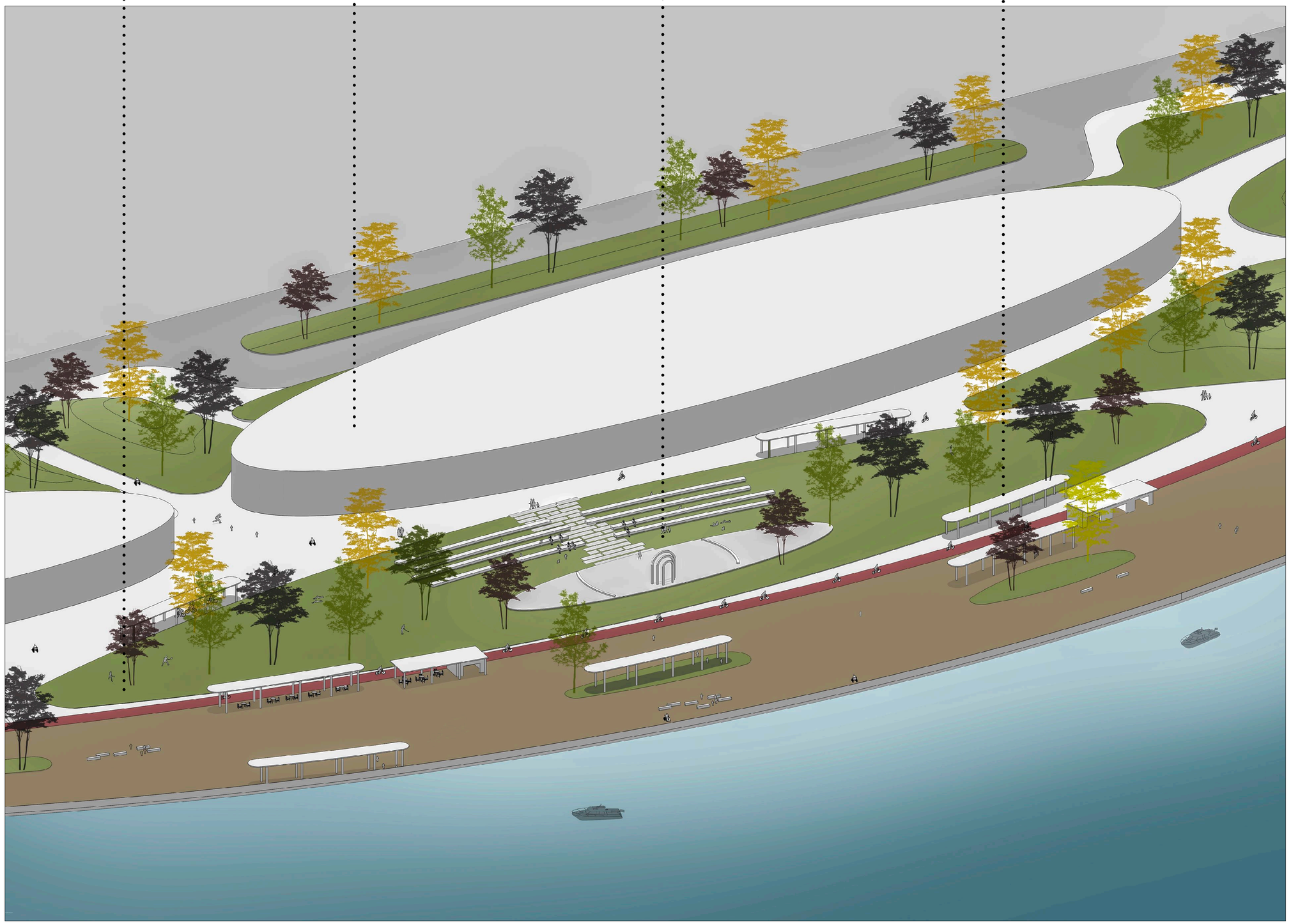
Квартал здоровья

Велосипедная дорога

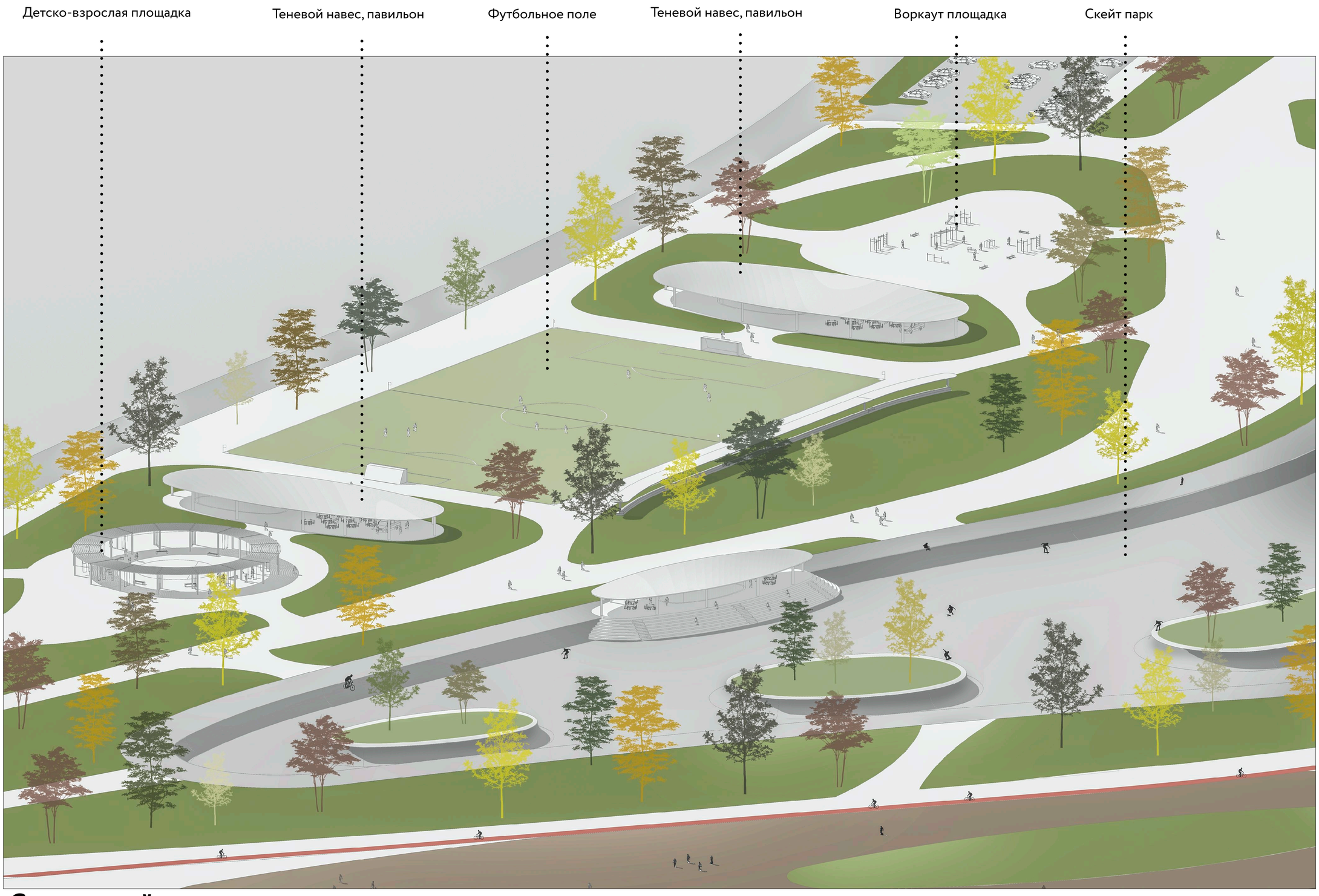
Гостиничный комплекс

Площадка для свадебных торжеств

Теневой навес, павильон



Арт квартал



Спортивный квартал



Исторический квартал



Арт квартал



Спортивный квартал



Квартал знаний

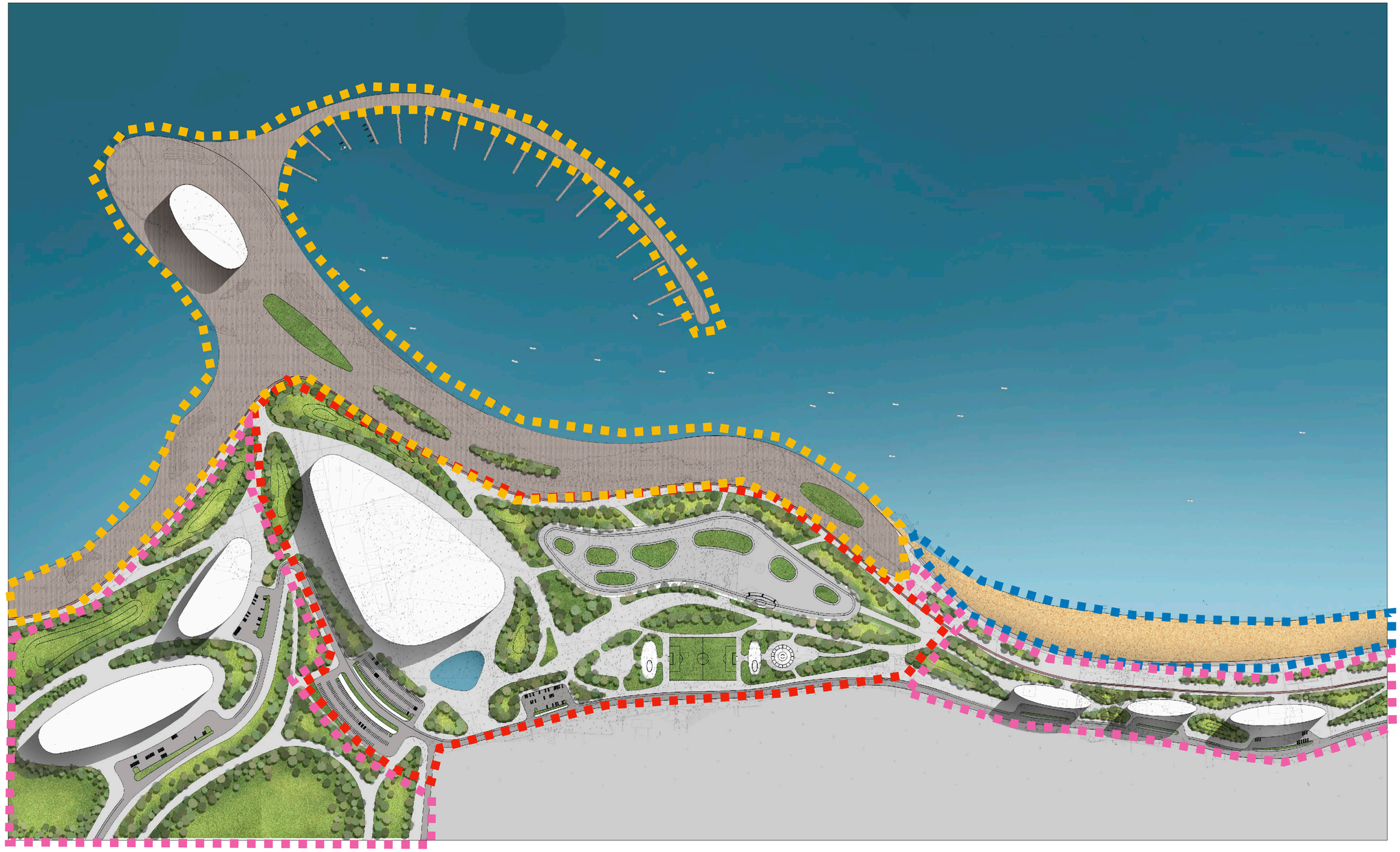


Квартал здоровья



3. АРХИТЕКТУРНАЯ КОНЦЕПЦИЯ УЧАСТКА ПЕРВОЙ ОЧЕРЕДИ НАБЕРЕЖНОЙ (ЭСКИЗНЫЙ ПРОЕКТ).

Схема функционально-планировочной организации территории первой очереди



Условные обозначения:

Пляж

Спортивная зона

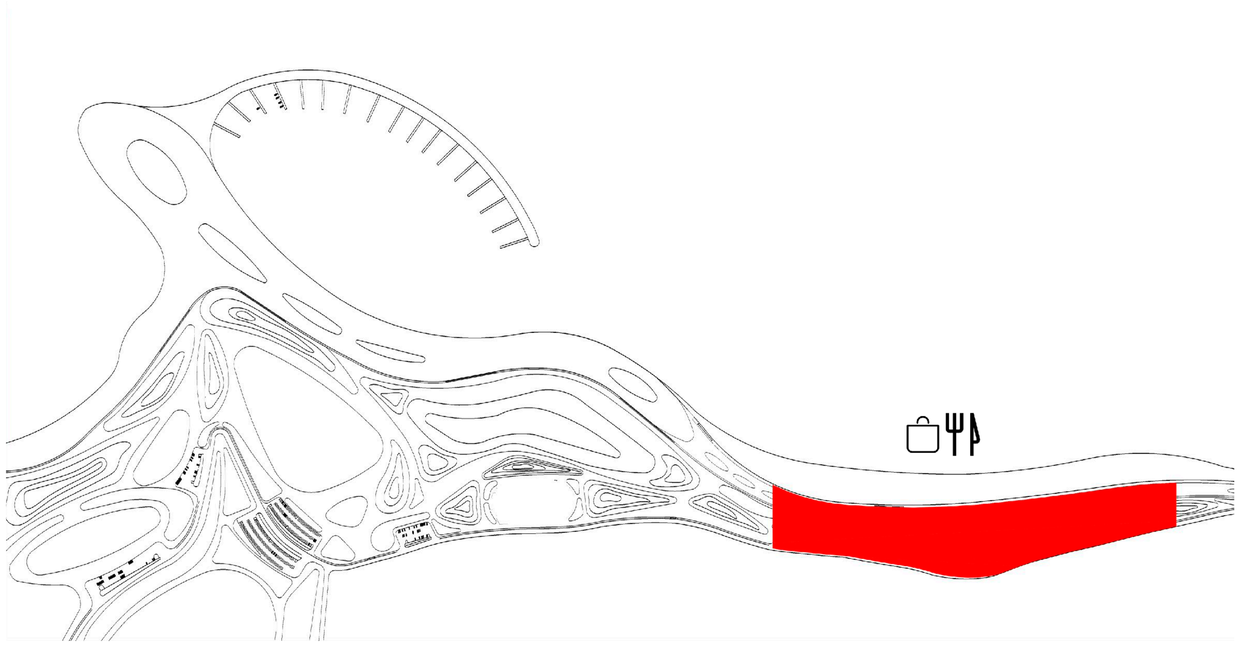
Прогулочный пирс

Зона апарт отелей

Размещение инфраструктурных и коммерческих объектов



План выше уровня набережной



План ниже уровня набережной

Условные обозначения:

- Спортивный комплекс
- Гостиница
- Апарт-отель
- Торговые комплекс
- Общеобразовательная школа
- Ресторан
- Многофункциональный концертный зал
- Летний амфитеатр
- Причал для маломерных судов
- Медицинский центр
- Канатная дорога

Принципиальная схема решений по озеленению





Береза Радде



Кипарис



Линкоранская акация



Клен краснолистный



Платан



Сосна

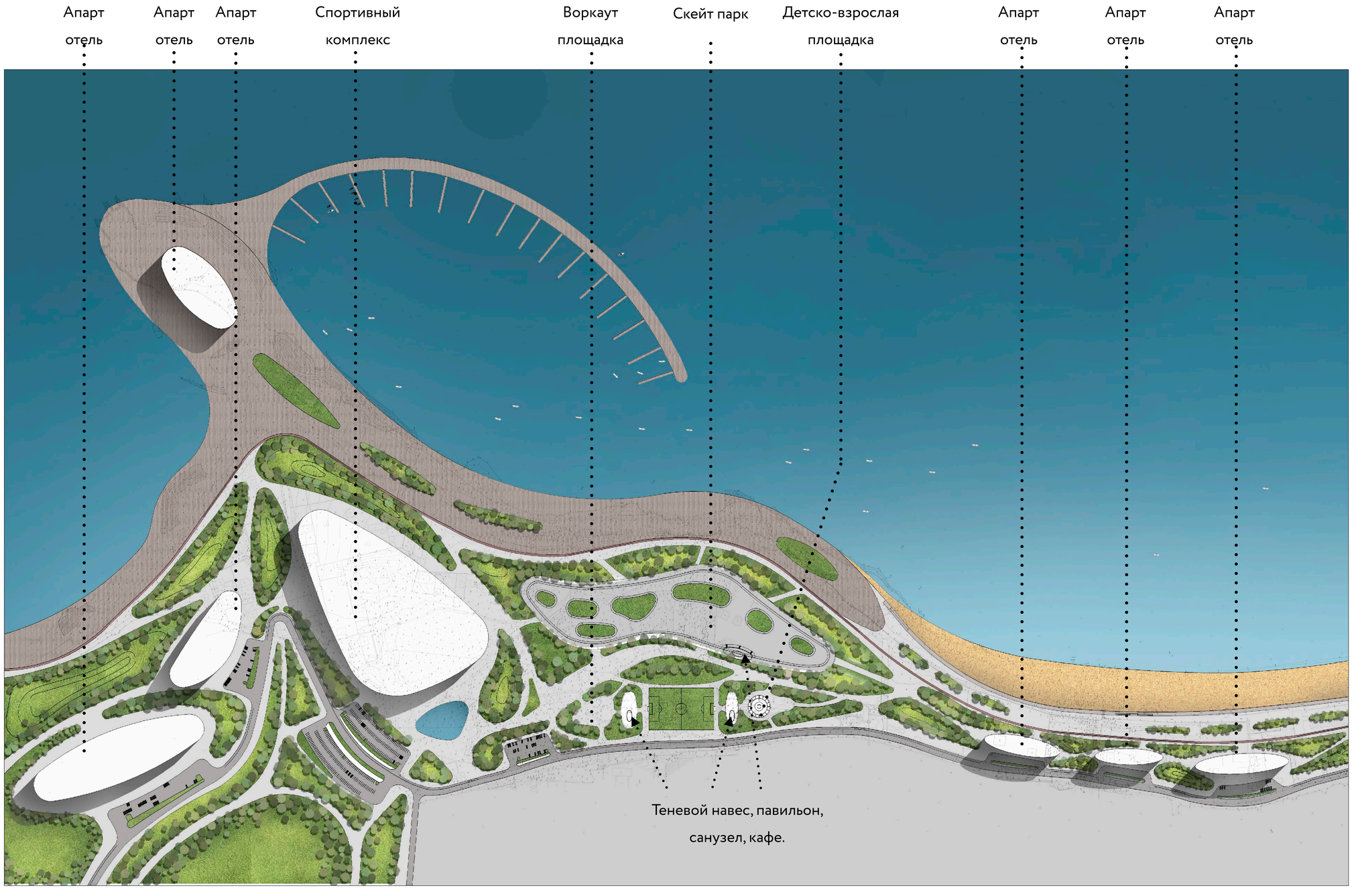


Императта цилиндрическая



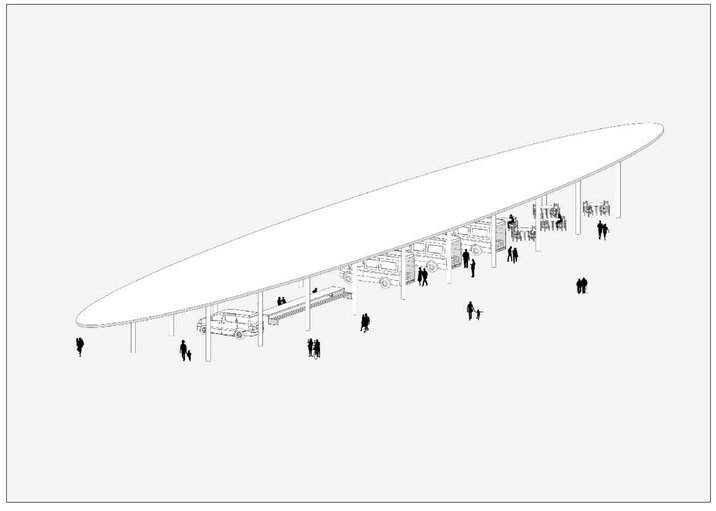
Мюленбергия волосовидная (оленья трава)

Размещение спортивных и детских площадок, санузлов, сохраняемых и устанавливаемых ограждений и прочих элементов благоустройства

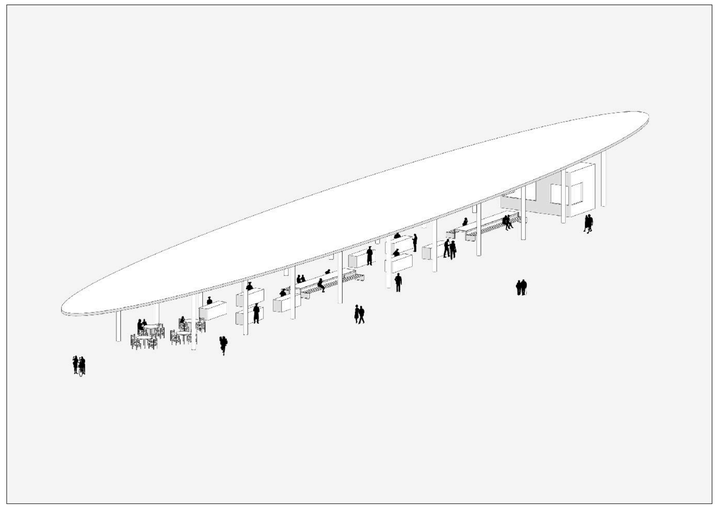


Предложения по комплектности малых архитектурных форм, игрового, осветительного и иного оборудования, предлагаемые типы покрытий

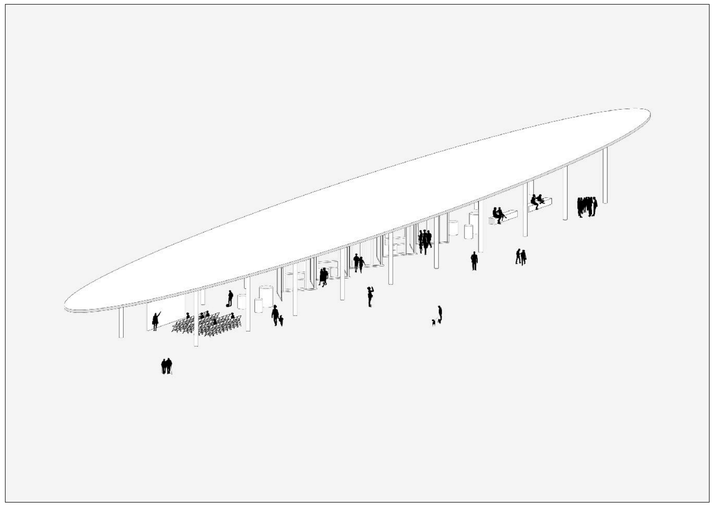
Различные сценарии использования многофункциональных, теневых павильонов



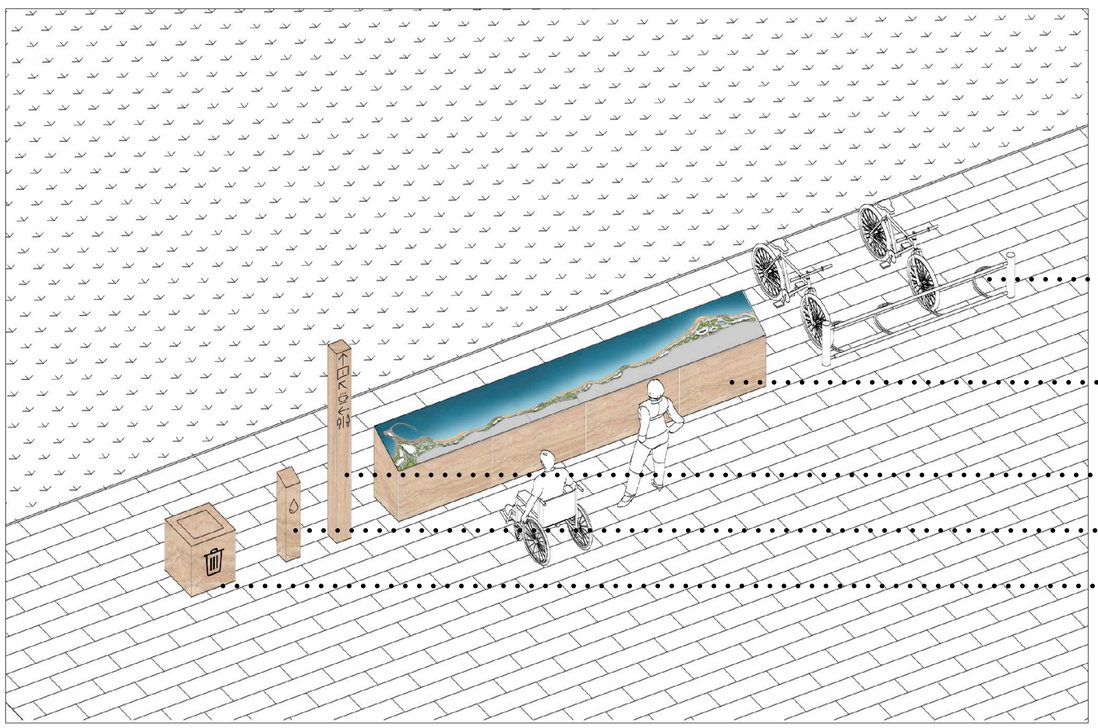
Ярмарка



Фестиваль уличной еды



Уличные выставки



Парковка для велосипедов

Карта набережной

Навигационный столб

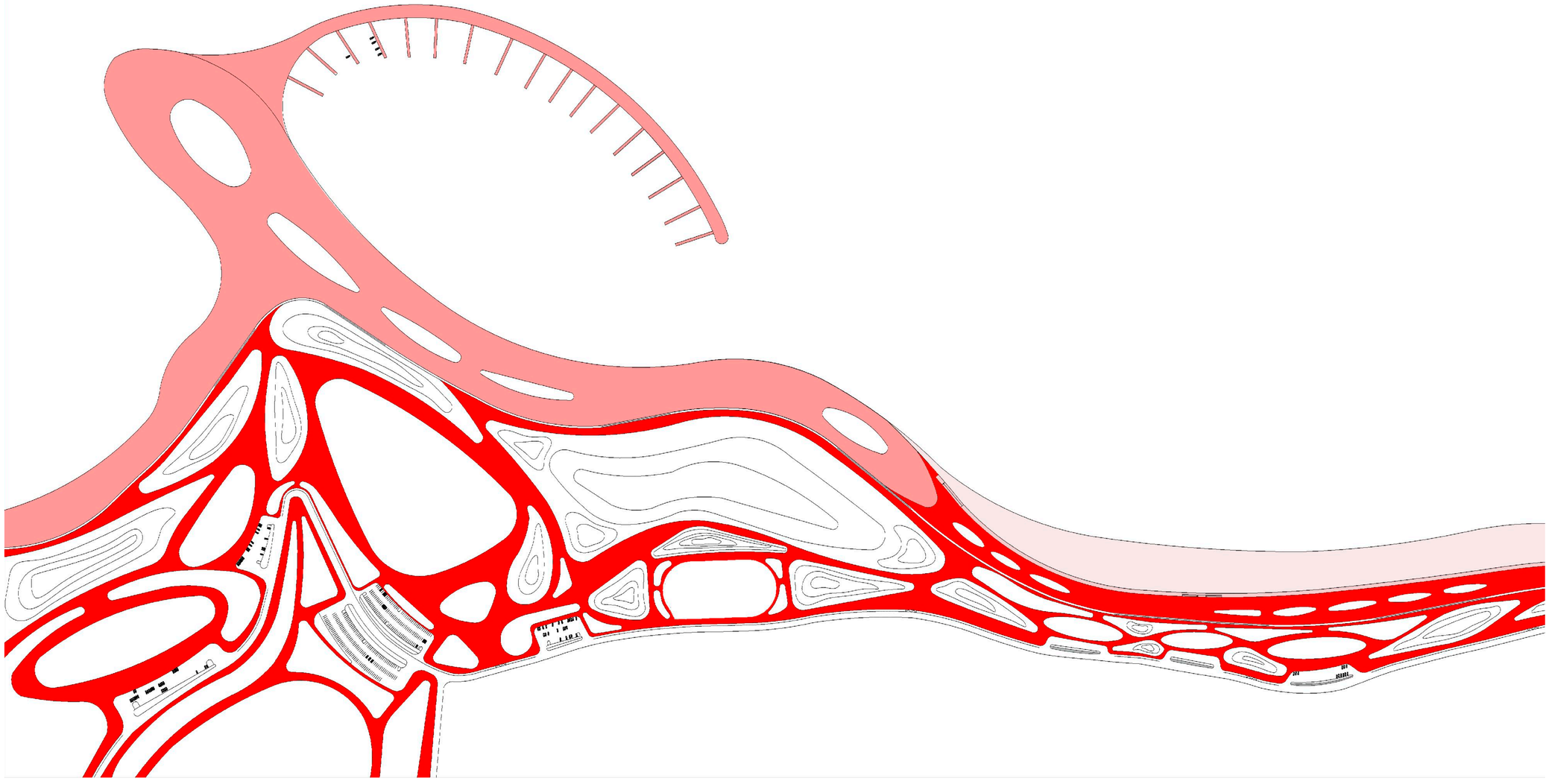
Стойка питьевой воды

Урна для мусора

Схемы и изображения, иллюстрирующие предложения по благоустройству территории и архитектурные решения



Схема расположения различных типов покрытий



Песчаный пляж

Деревянный настил

Каменное мощение



Скейт парк



Прогулочный пирс



Воркаут площадка



Пляж