



АРХИТЕКТУРА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ. ТВОРЧЕСКИЕ КОНЦЕПЦИИ АРХИТЕКТУРНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ/ARCHITECTURE OF BUILDINGS AND STRUCTURES. CREATIVE CONCEPTS OF ARCHITECTURAL ACTIVITY

DOI: <https://doi.org/10.60797/mca.2026.72.2>

EDN: XODPDG

ОСОБЕННОСТИ МОРФОЛОГИИ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ ДЕРБЕНТА

Научная статья

Нисредов А.А.^{1,*}¹Московский архитектурный институт (Государственная академия), Москва, Российская Федерация

* Корреспондирующий автор (nisaid[at]yandex.ru)

Предложена: 25.02.2026; Принята: 19.05.2026; Опубликовано: 21.05.2026

Аннотация

В статье исследуется эволюция градостроительной структуры Дербента на протяжении более полутора тысяч лет — от сасанидского периода до современности. Анализируется влияние ключевых исторических факторов на формирование планировочной структуры города. Рассмотрены этапы трансформации городской среды: становление средневековой топографии с магальной застройкой и хаотичной сетью улиц, появление периметральной застройки после присоединения к России, советская модернизация с применением строчной и групповой застройки, а также современные тенденции развития жилых кварталов. Особое внимание было уделено взаимодействию исторической застройки с новыми архитектурно-планировочными решениями. На основе анализа предложены направления сохранения историко-градостроительного наследия Дербента при его дальнейшем развитии.

Ключевые слова: жилой квартал, архитектура Дербента, магал, советская застройка.**THE MORPHOLOGICAL SPECIFICS OF RESIDENTIAL BUILDINGS IN DERBENT**

Research article

Nisredov A.A.^{1,*}¹Moscow Architectural Institute (State Academy), Moscow, Russian Federation

* Corresponding author (nisaid[at]yandex.ru)

Suggested: 25.02.2026; Accepted: 19.05.2026; Published: 21.05.2026

Abstract

The article examines the evolution of Derbent's urban structure over more than 1,500 years—from the Sassanid period to the present day. The influence of key historical factors on the formation of the city's layout is analysed. The stages of the urban environment's transformation are examined: the emergence of medieval topography with scattered development and a chaotic street network; the appearance of perimeter development following incorporation into Russia; Soviet modernisation involving row and block development; and contemporary tendencies in the development of residential neighbourhoods. Particular attention was paid to the interaction between historic development and new architectural and planning solutions. Based on this analysis, directions for the preservation of Derbent's historical and urban planning heritage alongside its further development are suggested.

Keywords: residential neighbourhood, Derbent architecture, mahal, Soviet construction.**Введение**

Формирование планировочной структуры Дербента определялось комплексом значимых исторических факторов. На протяжении своей истории город неоднократно выполнял функции пограничной крепости и ключевого опорного пункта крупных государственных образований — таких как Сасанидская империя и арабский халифат. В Дербенте традиционно размещались воинские подразделения. С первых веков существования город занимал важное место в морской торговле на Каспии. Более тысячи лет Дербент служил важнейшим перевалочным пунктом на торговом маршруте, связывающем Юго-Восточную Европу с Передней Азией.

Есаулов Г.В. отмечает что огромное влияние на перенос и распространение архитектурно-художественных традиций оказывает религия [3]. После арабского завоевания город на продолжительный срок стал значимым духовным центром ислама. Также Дербент неоднократно обрел статус центра местного феодального образования. В эпоху правления Фет-Али-хана он фактически превратился в столицу большей части Восточного Кавказа. Город являлся ведущим центром ремесленного производства на территории Дагестана [10]. Также следует отметить влияние природно-климатического фактора на застройку дербента. Жаркий засушливый климат способствовал развитию восточного типа жилища с внутренним двориком [7].

Демографический фактор повлиял на родоплеменное деление кварталов внутри города (деление на магалы). В каждом магале было построено по одной мечети.

Таким образом можно выделить основные факторы, повлиявшие на градостроительную структуру города: стратегическое военное значение, торговая и транзитная роль города, административно-политическое значение, ремесленное развитие, климат, демография и религия.

Развитие Дербента как городского поселения и ключевого узла Восточного Кавказа — в военно-политическом и торгово-ремесленном отношениях — определялось совокупностью внешних и внутренних обстоятельств. Существенным катализатором этого процесса стало постепенное усиление роли Прикаспийского пути (известного в античных источниках как *Casria via*, или «Каспийский путь») в торговой системе региона, наметившееся в последние столетия до нашей эры. Параллельно с этим, начиная с эллинистического периода, наблюдался заметный подъём межгосударственной торговли: активизировались товарные потоки между центральными областями и периферийными территориями античного мира, что дополнительно стимулировало рост и укрепление Дербента [1].

Градостроительная эволюция Дербента анализировалась в работах таких исследователей как Гаджиев М.С., Гасанов М.Р., Гасанова С.С., Гасымов Х., Есаулов Г.В., Ефимова Я.С., Кудрявцев А.А., Кюребекова М.Н., Мамедов А.П., Маммаев М.М., Набиева, У. Н., Парамазова А.Ш., Хан-Магомедов С.О.

В центре внимания данного исследования — трансформация градостроительной структуры Дербента на протяжении столетий. Работа призвана проследить, как менялись принципы планировки, типы застройки и общая организация городского пространства под влиянием различных исторических обстоятельств. В поле зрения — формирование первоначальной планировки в сасанидский и раннесредневековый периоды, становление средневековой топографии с её характерной плотностью и хаотичностью застройки, изменения в структуре города после присоединения к России и появление европейской части, советская модернизация и массовое жилищное строительство, а также современные тенденции в застройке конца XX — начала XXI века.

Особое внимание уделяется взаимодействию исторической застройки с новыми архитектурными решениями и влиянию социально-экономических факторов на облик города. Анализ позволяет не только реконструировать этапы градостроительного развития, но и понять, как Дербент сохранял свою идентичность, адаптируясь к меняющимся условиям на протяжении полутора тысяч лет.

Методы и принципы исследования

При проведении исследования были использованы следующие методы:

1. Обзор и анализ научной литературы, статистических данных и интернет-ресурсов по теме исследования.
2. Исследование и анализ истории формирования архитектурно-планировочных особенностей жилища города Дербент.
3. Анализ конкурсных проектов и актуальных проектов генерального плана Дербента.
4. Натурное обследование и анализ современного состояния жилой застройки города Дербент.

Морфология жилых кварталов Дербента

Жилую застройку Дербента предлагается разделить на следующие зоны: *историческая зона VI–XVI в.; историческая зона XIX начала XX века; советская застройка 1950-х гг.; советская застройка 1970-х гг.; застройка конца XX – начала XXI века.*

Историческая зона VI–XVIII в., занимает 382 310м² территории города. Исследуемая зона формировалась поэтапно. Первый этап сасанидского строительства отличался ограниченным масштабом: ядро города сосредоточивалось на дербентском холме (цитадель 4,5 га с прилегающими районами 5–6 га с востока и 2–3 га с юга).

Второй этап ознаменовался резким расширением: масштабное строительство привлекло множество рабочих, что стимулировало ремесло и торговлю, привело к росту территории и усложнению внутренней структуры города. На данном этапе развития Дербент уже имел двухчастную структуру: цитадель (кухендиз) и собственно город (шахристан), что подтверждают археологические раскопки 1971–1991 гг. Позже образовалась и ремесленная часть Дербента — рабад (рис. 1).



Рисунок 1 - Схема зонирования средневекового Дербента

DOI: <https://doi.org/10.60797/mca.2026.72.2.1>

Примечание: схема автора

Несмотря на внушительные размеры внутрисканной территории, в раннесредневековый период Дербент был застроен фрагментарно — основное освоение шло в межстенном пространстве с акцентом на южные и юго-западные районы. Планировка отражала приоритеты безопасности и функциональности. Обживаемая территория Дербента (26–27 га) составляла около 1/6 от всей внутрисканной площади (~150 га) [4]. По размерам освоенной зоны Дербент превосходил большинство крупных городов Средней Азии того времени. В сасанидский период город развивался

поэтапно: от цитадели в направлении морского побережья. Первоначально освоение затронуло западные территории, а позднее — восточные, вплоть до поперечной стены.

В раннесредневековую эпоху центральным элементом застройки крепости являлся крупный архитектурный ансамбль у восточной стены. Эта тенденция — сосредоточение основной массы построек в восточной, наиболее защищённой и удобной для строительства части цитадели — уходит корнями в албанский период.

Таким образом военно-политические причины возникновения Дербента со временем переплелись с экономическими — подъём ремёсел и товарного производства превратил город в значимый торгово-ремесленный центр Кавказа.

Топография Дербента приобрела характерные черты в эпоху Средневековья, чему способствовали плотность застройки и специфика городской структуры. В VIII–XIII веках стремительное расширение города сопровождалось бессистемным возведением зданий — типичным явлением для средневековых поселений. Эта стихийная застройка изменила изначальный план Дербента, сформировав облик, который позже был запечатлён на картах позднего Средневековья. Несмотря на сохранение трёх ключевых продольных артерий, ведущих от холма к побережью, город оброс сетью извилистых поперечных улочек, тесных тупиков и торговых площадей, что придало его пространству особую густоту и насыщенность (рис.2). Такая структура сохранилась в его древней топографии до наших дней [4].

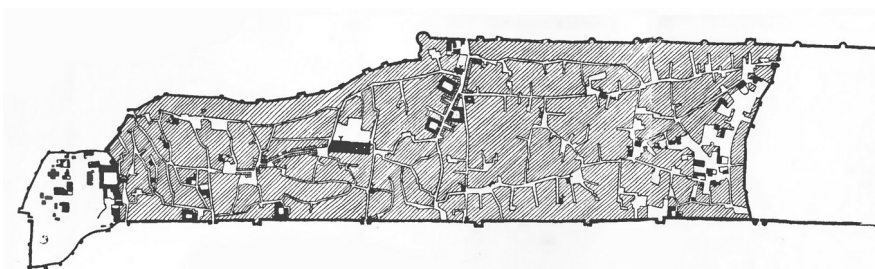


Рисунок 2 - План верхней части Дербента по чертежу 1810 г
DOI: <https://doi.org/10.60797/mca.2026.72.2.2>

Примечание: по ист. [9]

В процессе развития города пространство возле северной стены было целиком застроено. Данная трансформация обусловлена двумя факторами: изменением оборонной функции стены и повышением плотности городской застройки. Что касается улично-дорожной сети, то её характерной чертой являлась узкая ширина — обычно в пределах 3–4 м. Кроме продольных улиц, археологически зафиксированы как минимум двенадцать поперечных, пять из которых вели к городским воротам.

Градостроительная структура верхней части города демонстрирует чёткую организацию пространства: между цитаделью и Джума-мечетью поперечные улицы проложены с равномерным шагом, создавая систему кварталов. Есть основания полагать, что данный участок сохранил основные черты планировки сасанидского периода. В то же время территория, расположенная ниже Джума мечети, характеризуется хаотичной застройкой: кварталы отличаются нерегулярными очертаниями и значительной площадью, а их сеть осложнена множеством тупиков (особенно вблизи южной стены). Наиболее обширные кварталы сформировались в центральной части города, заключённой между двумя основными продольными магистралями.

Средневековые жилые постройки не сохранились в первозданном виде, но принцип формирования пространства остался прежним. Малоэтажные дома с глухими фасадами формируют плотную ячеистую структуру (рис. 3).

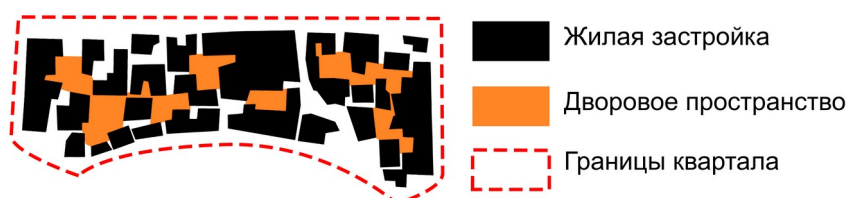


Рисунок 3 - Магальный тип застройки квартала
DOI: <https://doi.org/10.60797/mca.2026.72.2.3>

Примечание: схема автора

Ныне старая часть Дербента разделена на 9 магалов. Так как дома в магалах передаются из поколения в поколение — их постоянно перестраивают и видоизменяют. Современные жители избавляются от плоских крыш, заменяя на

двускатные, устанавливают пластиковые окна взамен деревянных, увеличивают размеры проемов, разрушая древнюю кладку, что, несомненно, негативно влияет на архитектурный образ старого Дербента. Маленькие площади — годеканы — превратились в стоянки для машин.

Историческая зона XIX начала XX века занимает 702 480 м² от территории города и сохраняет высокую плотность квартала, при этом, в отличие от средневековой части города, здесь используется ортогональная сетка улиц. После окончательного присоединения Дербента к России началось строительство новых кварталов за пределами северной стены. Именно в этот период происходит параллельное развитие двух городов: старого восточного и нового европейского. Хан Магомедов отмечает, что при застройке города в XIX в. боролись три основные тенденции: сохранение старого города и строительство новых кварталов в нижней части Дербента; строительство новых кварталов за пределами городских стен; полная перестройка старого города. Генеральный план 1811 г. предполагал сохранение старых кварталов и создание новых с регулярной сетью улиц (три продольные и шесть поперечных). Также планировалось формирование обширной площади в верхней части новых кварталов.

Однако в 1824 году был разработан новый генеральный план, предполагавший серьезную перестройку старых кварталов. Предлагалось перестроить старую витиеватую систему улиц на жесткую, регулярную сеть. По новому генеральному плану была снесена поперечная стена. Жилая застройка образована преимущественно малоэтажными жилыми домами (1–2 этажа) из дербентского камня или кирпича. Ширина улиц в дореволюционном Дербенте варьировалась от 11 до 20 м. В новых кварталах применялся периметральный тип застройки, при котором протяженные дома формировали замкнутое внутридворовое пространство (рис. 4).



Рисунок 4 - Периметральная застройка малых габаритов

DOI: <https://doi.org/10.60797/mca.2026.72.2.4>

Примечание: схема автора

Советская застройка 1950-х гг. занимает 1 622 785 м² территории города. Она существенно преобразила облик древнего города. За 13 лет — с 1926 по 1939 год — население выросло на 11 тысяч человек (с 23 до 34 тысяч), а к 1956 году превысило 50 тысяч жителей. Увеличение численности населения в советский период неизбежно повлекло за собой необходимость возведения нового жилья. Требовалось также обеспечить современным жильем обитателей старых кварталов.

После окончания Великой Отечественной войны численность населения города быстро росла, что стимулировало ускоренное строительство жилья. Новые здания появлялись как в центральной части, так и на окраинах, а территория Дербента расширялась преимущественно в южном направлении (рис.5). Со временем развитие затронуло и территорию за северной стеной.

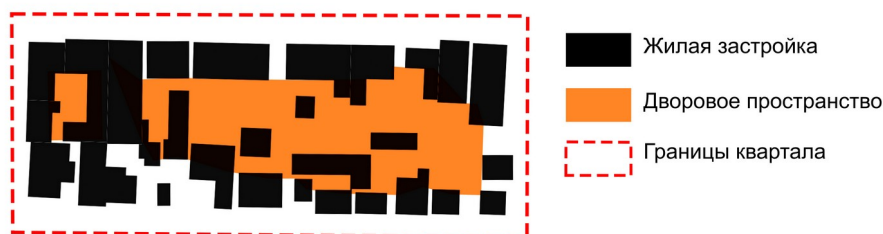


Рисунок 5 - Периметральная застройка крупных габаритов

DOI: <https://doi.org/10.60797/mca.2026.72.2.5>

Примечание: схема автора

Жилые кварталы стали формировать домами на 8–18–24 квартиры высотой 2–3 этажа. Их внешний вид, как правило, отличался сдержанностью: фасады украшали балконы и лоджии.

Одним из наиболее примечательных архитектурных объектов послевоенного периода стал 24-квартирный дом на улице Кобякова по проекту Шейхова. Здание состояло из трёх секций: центральная включала на каждом этаже по две

трёх- или четырёхкомнатные квартиры, а боковые — по три двухкомнатные. На втором и третьем этажах располагались неглубокие лоджии, выходящие на главный (юго-восточный) фасад. Эти элементы отвечали климатическим условиям Дербента и придавали фасаду выразительность.

В этот период активизировалось индивидуальное жилищное строительство: ежегодно возводили до 100 частных домов. При этом менялся и сам тип жилой постройки. Раньше это были замкнутые сооружения с внутренним мощным двором (50–100 м²) и глухой стеной, обращённой к улице. Такие дома преобладали в верхней части города — в магалах [6].

Теперь основным районом частной застройки стала северная окраина, где формировались кварталы усадебного типа с приусадебными участками для садов [5].

После войны над генеральным планом работали проектировщики Ленинградского отделения Гипрогора. В 1955 году Совет Министров Дагестанской АССР утвердил перспективный план застройки, разработанный архитектором А. М. Тидеманом [9].

Документ предусматривал масштабное расширение города в северном направлении. В приморской зоне планировалось создать крупный жилой район, главная магистраль которого должна была идти параллельно береговой линии и достигать улицы Ленина.

План предусматривал чёткое зонирование жилой застройки: в центре — 3–4-этажные дома, далее — 2–3-этажные здания и районы индивидуальной застройки.

Верхнюю часть города по генеральному плану не планировали подвергать масштабной реконструкции. Этот район должен был превратиться в исторический музей-заповедник с сохранением древней планировки и ключевых памятников.

Советская застройка 1970-х гг. занимает 2 874 930 м² от территории города. Она опиралась на две взаимосвязанные концепции: принципы архитектурно-градостроительного модернизма и технологические подходы полносборного домостроения [8]. В советской интерпретации градостроительный модернизм выступал как особая социально-пространственная модель, нацеленная на масштабное улучшение жилищных условий населения.

Значительные размеры выделяемых территорий отчасти компенсировали скромные габариты жилых помещений [11]. Благодаря такому подходу горожане получали не только достаточную освещённость и инсоляцию внутри квартир, но и комфортные условия для отдыха за пределами дома. Ограниченность жилой площади уравновешивалась развитой системой обслуживания: образовательные, воспитательные и торгово-бытовые учреждения повседневного спроса располагались в пешей доступности, что гарантировало безопасность и удобство для жителей.

Реализация этой идеи опиралась на принцип микрорайонирования: отдельные зоны с полным набором необходимых объектов формировались как автономные территории без сквозного транспортного движения, а затем органично встраивались в более крупные планировочные структуры — межмагистральные пространства. Ещё одной отличительной чертой модернистского подхода стала дискретность застройки: здания размещались свободно и относительно равномерно, сохраняя непрерывность окружающего пространства.

Подобная организация городской среды была закономерным следствием использования типовых зданий простейшей конфигурации: их ориентация по сторонам света жёстко регламентировалась, а соединение корпусов под разными углами не допускалось. Именно это обусловило широкое распространение строчного типа застройки (рис. 6).

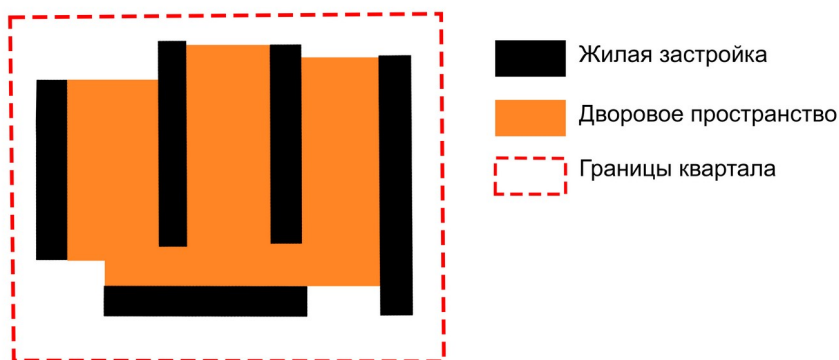


Рисунок 6 - Строчная застройка
DOI: <https://doi.org/10.60797/mca.2026.72.2.6>

Примечание: схема автора

Эстетическая привлекательность новых районов создавалась за счёт лаконичных форм и гармоничных пропорций зданий, а также контраста с исторической застройкой. Однако массовость такой застройки привела к утрачиванию первоначальной красоты [2].

В ответ на это архитекторы начали искать способы структурировать монотонное пространство микрорайонов: они стремились объединять дома в небольшие группы с имитацией дворовых зон. Внедрение блочно-секционного метода полносборного строительства открыло новые возможности. Это позволило отойти от примитивных объёмов и

дискретной схемы размещения домов в пользу сложных архитектурных форм и разнообразных вариантов их сочетания. В этот период стали активно применять групповой тип застройки (рис. 7).

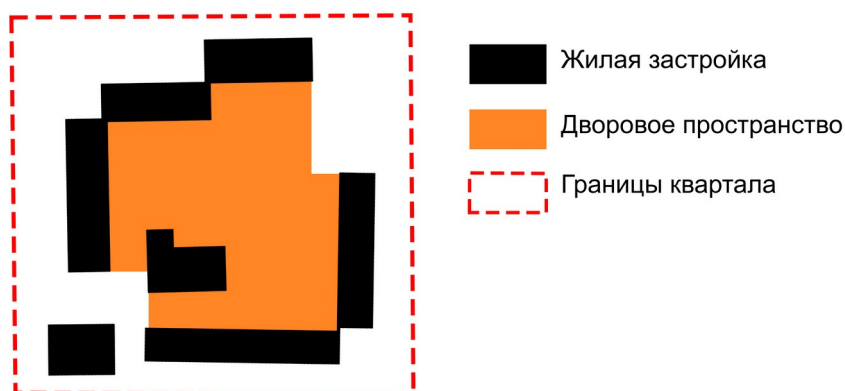


Рисунок 7 - Групповая застройка
DOI: <https://doi.org/10.60797/mca.2026.72.2.7>

Примечание: схема автора

Подобные изменения совпадали с нарастающей популярностью средового подхода в градостроительстве. Так завершилась эпоха единообразия и стандартизированной эстетики: практика наглядно показала, что городская среда не терпит масштабных зон однотипной застройки и нуждается в разнообразии, динамике и вариативности решений.

Застройка конца XX – начала XXI века занимает 11 170 000 м² от территории города. Она формировалась в период серьезного кризиса, который выражался в резком сокращении объемов возведения новых объектов. По мере стабилизации социально-экономической обстановки и возобновления застройки приоритеты кардинально изменились: определяющую роль стала играть рыночная конъюнктура.

Строительный сектор, сосредоточенный преимущественно в мегаполисах и характеризующийся высокой степенью монополизации, фактически остановился на одном подходе к массовому жилью. Им стала застройка многосекционными домами повышенной этажности — решением неоднозначным и содержащим ряд внутренних противоречий.

В этой модели попытались совместить сразу несколько разнонаправленных задач, но достичь гармоничного баланса не удалось. С одной стороны, присутствовало стремление воссоздать привычную городскую среду — сформировать осмысленные пространства улиц и дворов, близкие к традиционным. С другой — действовали жесткие коммерческие ограничения: застройщики стремились максимизировать жилую площадь на каждом участке земли. Одновременно обострилась проблема нехватки мест для парковки автомобилей, что тоже требовало выделения дополнительных территорий.

Результатом такого сочетания конкурирующих целей стало формирование жилых комплексов или урбан-блоков, отдаленно напоминающих классические кварталы. Их границы очерчивали высотные здания — преимущественно 12–16 этажей, которые заполнили пространство микрорайонов, задавая новый масштаб городской застройке (рис. 8).

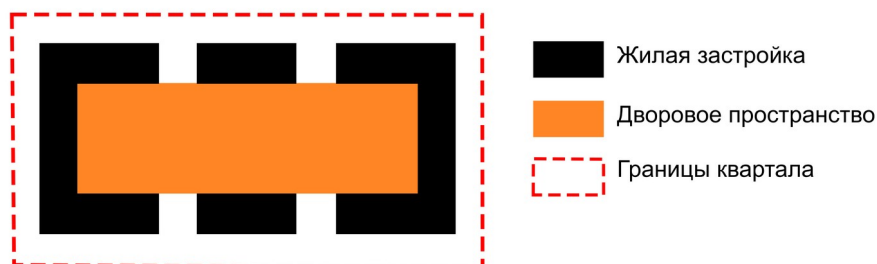


Рисунок 8 - Современный тип застройки «Урбан-Блок»
DOI: <https://doi.org/10.60797/mca.2026.72.2.8>

Примечание: схема автора

Анализ застройки Дербента показывает, что развитие жилой среды шло поэтапно: исторические эпохи последовательно накладывали свой отпечаток на планировочную структуру, обогащая её специфическими типологическими решениями (рис. 9).







ПЕРИОДИЗАЦИЯ	Историческая зона VI-XVIII вв.	Историческая зона XIX- начала XX вв.	Советская застройка 1950-х годов	Советская застройка 1970-х годов	Застройка конца XX - начала XXI вв.
ПРЕОБЛАДАЮЩИЙ ТИП ЗАСТРОЙКИ					
	Магальный тип застройки квартала	Периметральная застройка малых габаритов	Периметральная застройка крупных габаритов	Строчная застройка	Урбан-блок
					
				Групповая застройка	

Рисунок 9 - Морфология жилой застройки Дербента

DOI: <https://doi.org/10.60797/mca.2026.72.2.9>*Примечание: схема автора*

Современный этап развития Дербента, одного из древнейших городов России характеризуется сложным взаимодействием процессов урбанизации и необходимости сохранения уникального градостроительного наследия. Историческая ткань города, сформировавшаяся на протяжении веков сталкивается с вызовами современности, требующими взвешенных и научно обоснованных решений.

Ключевой проблемой остаётся деградация исторической застройки, особенно в магальной части города. Многие здания находятся в аварийном состоянии: стихийные ремонты, использование неподходящих материалов и отсутствие регулярного ухода постепенно разрушают аутентичную среду. Это не только снижает туристическую привлекательность, но и ставит под угрозу саму возможность сохранения наследия.

Для преодоления этих трудностей первостепенное значение приобретает всесторонняя инвентаризация и паспортизация объектов исторической застройки. Создание единой цифровой базы данных с применением методов 3D-сканирования и фотограмметрии позволит зафиксировать текущее состояние памятников, определить их историко-культурную ценность и сформировать геопривязанную карту объектов. Такой подход обеспечит прозрачность и доступность информации для исследователей, градостроителей и общественности, а также станет основой для дальнейшей разработки охранных регламентов.

Актуализация генерального плана города должна учитывать закономерности многовекового развития Дербента и современные социально-экономические потребности. При этом принципиально важно выделить зоны приоритетного развития за пределами исторической части — в северных и южных районах города. Такое зонирование позволит сосредоточить новое строительство в местах, где оно не будет конфликтовать с наследием, и одновременно обеспечит развитие инфраструктуры, необходимой для растущего населения.

Особое внимание следует уделить регламентации современной застройки в исторической зоне. Введение специальных градостроительных регламентов, ограничивающих этажность (не выше 2–3 этажей) и предписывающих использование традиционных материалов или их современных аналогов, поможет сохранить масштаб и стилистику городской среды. Обязательное согласование архитектурных решений с органами охраны культурного наследия станет важным инструментом контроля, а дополнительные стимулы, такие как налоговые льготы для собственников, соблюдающих эти требования, могут повысить заинтересованность местного сообщества в сохранении аутентичности.

Не менее актуальной задачей является адаптация инженерных сетей к условиям исторической застройки. Применение бестраншейных технологий прокладки коммуникаций, установка компактных очистных сооружений в буферной зоне и внедрение «умных» энергосетей с подземной прокладкой кабелей позволят модернизировать инфраструктуру без ущерба для фундаментов и мостовых старого города.

Транспортная нагрузка на узкие улицы магальной части требует продуманного решения. Организация перехватывающих парковок на границах исторической зоны, расширение сети общественного транспорта (в том числе экологичного — электробусов и велошеринга) и создание пешеходных маршрутов с навигацией и зонами отдыха помогут снизить антропогенную нагрузку на памятники. При этом важно сохранить традиционный характер старых кварталов, где пешеходная доступность исторически играла ключевую роль.

Внедрение систем мониторинга — например, датчиков для контроля вибрации и влажности памятников — позволит оперативно реагировать на угрозы и планировать реставрационные работы.

Реализация этих мер требует координации между федеральными, региональными и муниципальными органами власти, а также активного участия общественности. Только комплексный подход, сочетающий научную проработку, грамотное планирование и вовлечение местных жителей, способен обеспечить сохранение уникального градостроительного облика Дербента и его гармоничное развитие в XXI веке. Такой путь позволит городу оставаться не просто музеем под открытым небом, а живым пространством, где традиции и современность сосуществуют в органичном единстве.

Заключение

Проведённый анализ градостроительной структуры Дербента показывает, что развитие города носило многоэтапный характер. На протяжении веков город прошёл путь от укреплённой цитадели сасанидского периода до современного города с развитой инфраструктурой, при этом каждый исторический этап вносил свой вклад в формирование уникальной типологии застройки жилых кварталов.



В средневековый период (VI–XVIII вв.) закладывались основы городской структуры: вокруг цитадели формировалось ядро застройки, появлялись шахристан и рабад, складывалась плотная сеть извилистых улиц и кварталов, характерная для средневековых поселений. Сформировался магальный тип застройки, сохранившийся до наших дней.

С присоединением к России в XIX веке начался новый этап: параллельно развивались старый восточный и новый европейский районы, внедрялась регулярная планировка и периметральный тип застройки малых габаритов.

Советский период принёс масштабные изменения: рост населения стимулировал массовое жилищное строительство, внедрялись принципы архитектурно-градостроительного модернизма и микрорайонной застройки. Развитие шло в северном направлении, при этом верхняя часть города задумывалась как исторический музей-заповедник с сохранением древней планировки. Активно застраивалась прибрежная часть города периметральной застройкой крупных габаритов. В послевоенные годы появились новые типы жилых зданий, учитывавшие местный климат, а в 1970-х гг. доминировали идеи полносборного домостроения. В этот период применяется строчная и групповая застройка микрорайонов.

Конец XX — начало XXI века ознаменовались кризисом строительства, а затем переходом к рыночной модели, где определяющую роль стала играть коммерческая целесообразность. Многосекционные дома повышенной этажности и жилые комплексы сформировали новый масштаб городской застройки, породив противоречие между стремлением воссоздать привычную городскую среду и необходимостью максимизировать жилую площадь.

На каждом этапе облик Дербента менялся под влиянием разнообразных факторов: военно-политических, экономических, социальных и идеологических. Сегодня перед городом стоит сложная задача — сохранить уникальное историческое наследие, включая магальную застройку и древние кварталы, одновременно адаптируясь к современным урбанистическим вызовам. Баланс между сохранением аутентичности и развитием инфраструктуры остаётся ключевым вопросом для дальнейшего градостроительного развития Дербента.

Таким образом, история застройки города — это не просто хронология архитектурных изменений, а отражение его роли как важного культурного, экономического и стратегического центра на протяжении более чем полутора тысяч лет, где каждый этап развития вписал свою страницу в общую летопись Дербента.

Конфликт интересов

Не указан.

Рецензия

Все статьи проходят рецензирование. Но рецензент или автор статьи предпочли не публиковать рецензию к этой статье в открытом доступе. Рецензия может быть предоставлена компетентным органам по запросу.

Conflict of Interest

None declared.

Review

All articles are peer-reviewed. But the reviewer or the author of the article chose not to publish a review of this article in the public domain. The review can be provided to the competent authorities upon request.

Список литературы / References

1. Гаджиев М.С. Дербент — памятник мировой истории и культуры / М.С. Гаджиев // Вестник Института истории, археологии и этнографии. — 2015. — № 1 (41). — С. 5–20. — EDN: TOBNMP.
2. Гинзбург М.Я. Проблемы типизации жилья в РСФСР / М.Я. Гинзбург // Современная архитектура. — Москва, 1929. — № 1. — С. 4–8.
3. Есаулов Г.В. Архитектурно-градостроительное наследие Юга России (его формирование и культурный потенциал): дис. ... д-ра арх. / Есаулов Георгий Васильевич. — Москва, 2004. — 482 с.
4. Кудрявцев А.А. Феодалный Дербент: Пути и закономерности развития города в VI-середины XIII в / А.А. Кудрявцев; РАН, Дагестанский научный центр, Институт истории. — Москва: Наука, 1993. — 320 с.
5. Набиева У.Н. Культурная география Дагестана / У.Н. Набиева; М-во культуры Рос. Федерации [и др.]. — Москва: Рос. науч.-исслед. ин-т культур. и природ. наследия им. Д.С. Лихачева, 2002. — 209 с.
6. Нисредов А.А. Влияние западных и восточных архитектурных традиций на архитектуру Дербента / А.А. Нисредов // Безопасный и комфортный город: материалы VII Международной научно-практической конференции, Орёл, 25–26 апреля 2024 года. — Орёл: Орловский государственный университет имени И.С. Тургенева, 2024. — С. 128–132. — EDN: PMOGZW.
7. Нисредов А.А. Условия и факторы, повлиявшие на формирование традиционной архитектуры жилых домов в Республике Дагестан / А.А. Нисредов // Архитектура и современные информационные технологии. — 2025. — № 3 (72). — С. 114–131. — DOI: 10.24412/1998-4839-2025-3-114-131.
8. Сергеев Д.Д. Индустриализация жилищно-гражданского строительства в СССР / Д.Д. Тонский. — Москва, 1979.
9. Хан-Магомедов С.О. Дербент / С.О. Хан-Магомедов // Архитектура городов СССР. — Москва: Госстройиздат, 1958. — 123 с.
10. Хан-Магомедов С.О. Дербент. Горная стена. Аулы Табасарана / С.О. Хан-Магомедов. — Москва: Искусство, 1979. — 280 с.
11. Хан-Магомедов С.О. Хрущевский утилитаризм: плюсы и минусы / С.О. Хан-Магомедов // Academia. — 2006. — № 4.

**Список литературы на английском языке / References in English**

1. Gadzhiev M.S. Derbent - pamyatnik mirovoi istorii i kulturi [Derbent: A Monument to World History and Culture] / M.S. Gadzhiev // Vestnik Instituta istorii, arkhologii i etnografii [Bulletin of the Institute of History, Archaeology and Ethnography]. — 2015. — № 1 (41). — P. 5–20. — EDN: TOBNMP. [in Russian]
2. Ginzburg M.Ya. Problemi tipizatsii zhilya v RSFSR [Problems with Standardising Housing in the RSFSR] / M.Ya. Ginzburg // Sovremennaya arkhitektura [Modern Architecture]. — Moscow, 1929. — № 1. — P. 4–8. [in Russian]
3. Yesaulov G.V. Arkhitekturno-gradostroitelnoe nasledie Yuga Rossii (ego formirovanie i kulturnii potentsial) [The Architectural and Urban Heritage of Southern Russia (its development and cultural potential)]: diss. ... PhD in Architecture / Yesaulov Georgii Vasilevich. — Moscow, 2004. — 482 p. [in Russian]
4. Kudryavtsev A.A. Feodalnii Derbent: Puti i zakonomernosti razvitiya goroda v VI–seredine XIII v [Feudal Derbent: Paths and Patterns of the City's Development from the VI to the Mid-XIII Century] / A.A. Kudryavtsev; Russian Academy of Sciences, Dagestan Scientific Centre, Institute of History. — Moscow: Nauka, 1993. — 320 p. [in Russian]
5. Nabieva U.N. Kulturnaya geografiya Dagestana [The Cultural Geography of Dagestan] / U.N. Nabieva; M-vo kulturi Ros. Federatsii [et al.]. — Moscow: D.S. Likhachev Russian Research Institute for Cultural and Natural Heritage, 2002. — 209 p. [in Russian]
6. Nisredov A.A. Vliyanie zapadnikh i vostochnikh arkhitekturnikh traditsii na arkhitekturu Derbenta [The Influence of Western and Eastern Architectural Traditions on the Architecture of Derbent] / A.A. Nisredov // Bezopasnii i komfortnii gorod: materialy VII Mezhdunarodnoi nauchno-prakticheskoi konferentsii, Oryol, 25–26 aprelya 2024 goda [A Safe and Comfortable City: Proceedings of the 7th International Scientific and Practical Conference, Oryol, 25–26 April 2024]. — Oryol: Oryol State University named after I.S. Turgenev, 2024. — P. 128–132. — EDN: PMOGZW. [in Russian]
7. Nisredov A.A. Usloviya i faktori, povliyavshie na formirovanie traditsionnoi arkhitekturi zhilikh domov v Respublike Dagestan [Conditions and factors influencing the development of traditional residential architecture in the Republic of Dagestan] / A.A. Nisredov // Arkhitektura i sovremennye informatsionnye tekhnologii [Architecture and Modern Information Technologies]. — 2025. — № 3 (72). — P. 114–131. — DOI: 10.24412/1998-4839-2025-3-114-131. [in Russian]
8. Sergeev D.D. Industrializatsiya zhilishchno-grazhdanskogo stroitelstva v SSSR [The industrialisation of housing and civil engineering in the USSR] / D.G. Tonskii. — Moscow, 1979. [in Russian]
9. Khan-Magomedov S.O. Derbent / S.O. Khan-Magomedov // Arkhitektura gorodov SSSR [Architecture of Soviet cities]. — Moscow: Gosstroizdat, 1958. — 123 p. [in Russian]
10. Khan-Magomedov S.O. Derbent. Gornaya stena. Auli Tabasarana [Derbent. Mountain face. The villages of Tabasaran] / S.O. Khan-Magomedov. — Moscow: Iskusstvo, 1979. — 280 p. [in Russian]
11. Khan-Magomedov S.O. Khrushchevskii utilitarizm: plyusi i minusi [Khrushchev's utilitarianism: pros and cons] / S.O. Khan-Magomedov // Academia. — 2006. — № 4. [in Russian]