



ОТ ГЕНПЛАНА К МАСТЕР-ПЛАНУ, ПРИЧИНЫ И ПОСЛЕДСТВИЯ

РАЗВИТИЕ МАСТЕР-ПЛАНИРОВАНИЯ: ОТ ОТДЕЛЬНЫХ ПРИМЕРОВ ДО ПРЕЗИДЕНТСКОГО ВНИМАНИЯ

Разработка мастер-планов и стратегий пространственного развития значительно расширилась за 15 лет и вышла в федеральную повестку.

≈ 120-180 проектов

мастер-планов и похожих документов по разным оценкам разработано с 2010 г. в России



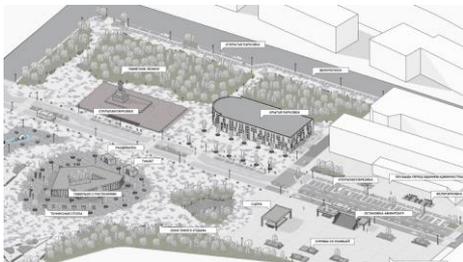
МАСТЕР-ПЛАНЫ В РОССИЙСКОЙ ПРАКТИКЕ «РАЗМЫТОСТЬ ПОНЯТИЯ»



ТИПОЛОГИЯ МАСТЕР-ПЛАНОВ

- По масштабу (агломерационный, городской, на часть территории города (например, исторический центр), на планировочную часть территории (например, водно-зеленый каркас)
- По уровню проработки (концептуальный, стратегический, с детализацией решений по объемно-планировочной и функциональной организации территории)
- По основному содержанию работ (мастер-план как упрощенная версия генерального плана, мастер-план как проект развития системы общественных пространств, мастер-план как программа мероприятий развития города).

МАСТЕР-ПЛАН ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ ГОРОДА



Мастер-план исторического центра Петропавловск-Камчатского городского округа

МАСТЕР-ПЛАН АГЛОМЕРАЦИИ



Стратегия пространственного и социально-экономического развития Саратовской агломерации

МАСТЕР-ПЛАН ГОРОДСКОЙ ТЕРРИТОРИИ



Концепция развития городской Набережной, Геленджик

МАСТЕР-ПЛАН ГОРОДА



Стратегия пространственного развития Кисловодска

МАСТЕР-ПЛАН МИКРОРАЙОНА



Мастер-план микрорайона «Северный», Петропавловск-Камчатский

ЧТО ТАКОЕ МАСТЕР-ПЛАН В ЛОГИКЕ ДОМ.РФ?

Мастер-план – это пространственная стратегия, объединяющая решения по социально-экономическому и территориальному развитию

СОДЕРЖАНИЕ СТРАТЕГИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ

- Оценка достигнутых целей социально-экономического развития
- Определение конкурентных преимуществ и вызовов развития
- Определение стратегических приоритетов и сценариев развития
- Формирование целеполагания и задач развития, целевых показателей по стратегическим задачам и периодам
- Оценка финансовых ресурсов, необходимых для реализации, и определение механизмов реализации
- Формирование ожидаемых эффектов
- План / дорожная карта мероприятий по реализации

МАСТЕР-ПЛАН

- ✓ Наличие глубокого комплексного анализа развития территории: пространства, экономики и социальной сферы
- ✓ Определение приоритетных территорий, проектов развития и инвестпроектов
- ✓ Учет небюджетной коммерческой инфраструктуры

ПРЕДУСМОТРЕНА СИСТЕМА ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ

СОДЕРЖАНИЕ ДОКУМЕНТОВ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ПЛАНИРОВАНИЯ

- Функциональное зонирование территории и параметры зон
- Планирование основных объектов бюджетной инфраструктуры

СРАВНЕНИЕ СОДЕРЖАНИЯ МАСТЕР-ПЛАНА И ДЕЙСТВУЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ ПЛАНИРОВАНИЯ (1/2)



№	ПУНКТ СРАВНЕНИЯ	ССЭР* СУБЪЕКТА РФ / МО*	СТП* СУБЪЕКТА РФ	СТП МО / ГЕНПЛАН МО	ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ	ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	МАСТЕР-ПЛАН
1	НАЛИЧИЕ ГЛУБОКОГО КОМПЛЕКСНОГО АНАЛИЗА РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИИ, ЭКОНОМИКИ И СОЦИАЛЬНОЙ СФЕРЫ	+/-	-	-	-	-	+
		<small>(ПОВЕРХНОСТНЫЙ АНАЛИЗ БЕЗ УЧЕТА ПРОСТРАНСТВЕННОЙ ПРИВЯЗКИ, БЕЗ МУЛЬТИПЛИКАТИВНОГО ЭФФЕКТА МЕЖДУ ТЕРРИТОРИЕЙ И ЭКОНОМИКОЙ)</small>	<small>(ТОЛЬКО ТЕХНИЧЕСКИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ, НЕ ВСЕГДА В РЕТРОСПЕКТИВЕ)</small>	<small>(ТОЛЬКО ТЕХНИЧЕСКИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ, НЕ ВСЕГДА В РЕТРОСПЕКТИВЕ)</small>			
2	ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОНКУРЕНТНЫХ ПРЕИМУЩЕСТВ И ВЫЗОВОВ РАЗВИТИЯ	+	-	-	-	-	+
3	ОБЯЗАТЕЛЬНОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТРАТЕГИЧЕСКИХ ПРИОРИТЕТОВ И СЦЕНАРИЕВ РАЗВИТИЯ	+	-	-	-	-	+
4	ФОРМИРОВАНИЕ ЦЕЛЕПОЛАГАНИЯ И ЗАДАЧ РАЗВИТИЯ	+	-	-	-	-	+
5	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЦЕЛЕВЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ ПО СТРАТЕГИЧЕСКИМ ЗАДАЧАМ И ПЕРИОДАМ	+	-	-	-	-	+
6	ФОРМИРОВАНИЕ ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ И ПАРАМЕТРОВ ЗОН	-	-	+	-	-	+
7	ПЛАНИРОВАНИЕ ОСНОВНЫХ ОБЪЕКТОВ БЮДЖЕТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ	-	+	+	+	-	+
8	ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИОРИТЕТНЫХ ТЕРРИТОРИЙ, ПРОЕКТОВ РАЗВИТИЯ И ИНВЕСТИЦИОННЫХ ПРОЕКТОВ	+/- <small>(НЕ ВСЕГДА)</small>	+/- <small>(НЕ ВСЕГДА)</small>	-	-	-	+
9	УСТАНОВЛЕНИЕ ГРАНИЦ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ОБРАЗОВАНИЙ	-	-	+	-	-	-
10	УСТАНОВЛЕНИЕ ГРАНИЦ ЭЛЕМЕНТОВ ПЛАНИРОВОЧНОЙ СТРУКТУРЫ И ЗОН РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ	-	-	-	+	-	+/-
							<small>(КОМПЛЕКСНОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИ ДЕТАЛИЗАЦИИ РЕШЕНИЙ)</small>
11	УСТАНОВЛЕНИЕ ГРАНИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	-	-	-	+	-	-
12	УСТАНОВЛЕНИЕ РЕГЛАМЕНТОВ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ	-	-	-	-	+	-
13	ОБЯЗАТЕЛЬНОЕ НАЛИЧИЕ ПРОСТРАНСТВЕННОЙ ПРИВЯЗКИ И КАРТОГРАФИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ	-	+	+	+	+	+
14	ПРЕДУСМОТРЕНА ПРОЦЕДУРА ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ	+	-	+	+	+	+

СРАВНЕНИЕ СОДЕРЖАНИЯ МАСТЕР-ПЛАНА И ДЕЙСТВУЮЩИХ ДОКУМЕНТОВ ПЛАНИРОВАНИЯ (2/2)



№	ПУНКТ СРАВНЕНИЯ	ССЭР* СУБЪЕКТА РФ / МО*	СТП* СУБЪЕКТА РФ	СТП МО / ГЕНПЛАНЫ МО	ДОКУМЕНТАЦИЯ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ	ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	МАСТЕР-ПЛАН
15	НАЛИЧИЕ УЧЕТА НЕБЮДЖЕТНОЙ КОММЕРЧЕСКОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ	+/-	-	-	+	+	+
16	НАЛИЧИЕ ОЦЕНКИ ФИНАНСОВЫХ РЕСУРСОВ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ, И ОПРЕДЕЛЕНИЕ МЕХАНИЗМОВ РЕАЛИЗАЦИИ	+	-	-	-	-	+
		(обобщенно)					
17	ФОРМИРУЮТСЯ ОЖИДАЕМЫЕ ЭФФЕКТЫ ОТ РЕАЛИЗАЦИИ	+	-	-	-	-	+
18	НАЛИЧИЕ ПЛАНА / ДОРОЖНОЙ КАРТЫ МЕРОПРИЯТИЙ ПО РЕАЛИЗАЦИИ, ОТВЕТСТВЕННЫХ ЗА РЕАЛИЗАЦИЮ МЕРОПРИЯТИЙ	+	-	-	-	-	+
19	НАЛИЧИЕ СВЯЗИ С БЮДЖЕТНЫМ ПЛАНИРОВАНИЕМ И ИНВЕСТПРОЕКТАМИ	+	-	-	+/-	+/-	+

* Сокращения:

ССЭР – стратегия социально-экономического развития

СТП – схема территориального планирования

МО – муниципальное образование

ИНТЕГРАЦИЯ РАЗНЫХ ПОДХОДОВ: СРОКИ И РЕСУРСЫ

ПРИМЕР ЮЖНО-САХАЛИНСКА

Наименование работы	2020		2021				2022				2023				2024			
	III кв.	IV кв.	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.	I кв.	II кв.	III кв.	IV кв.
Социологическое исследование																		
Стратегия пространственного развития																		
Местные нормативы град. проектиров.																		
Генеральный план Ю-С																		
Правила землепользования и застройки																		
Программы комп. разв. инфраструктур																		
Конкурс на концепцию Экополиса																		
Мастер-план 1 пояса агломерации																		
Схема терр. планирования области																		
Стратегия пространственного развития																		
Комплексный план инфр. развития																		
Генеральный план Корсаковский ГО																		
Генеральный план Анивский ГО																		
Внесение изм. в генеральный план Ю-С																		
Внесение изм. в комплексный план инфр. развития																		
Разработка методики передачи пр. данных																		
Цифровизация данных ГИСОГД																		

Масштаб разработанных документов:

- в границах ГО Южно-Сахалинска
- в границах ГО Корсаковский
- в границах ГО Анивский
- в границах первого пояса агломерации
- в границах агломерации
- в границах агломерации

Включить все указанные работы в один документ/контракт представляется нецелесообразным и существенно усложнит разработку мастер-плана и исполнение поручения по 200 мастер-планам до 2030 года.

Необходимо выделить **принципиально важные** элементы для включения в законопроект

МАСТЕР-ПЛАН «ГОРОД ДЕРБЕНТ»

РЕСПУБЛИКА ДАГЕСТАН



В рамках пожертвования Фонда ДОМ.РФ* реализованы следующие мероприятия:

Открытый международный конкурс на разработку мастер-плана

Разработка градостроительной документации

- Генеральный план
- Правила землепользования и застройки
- Проекты планировки территорий
- Историко-культурный опорный план
- Разработка ОПР центральной части города с интеграцией в ПЗЗ
- Комплексная программа транспортной инфраструктуры

3,1 млн м²

ввод жилья к 2040 г.

204 тыс. м²

строительство образовательных учреждений

16 тыс. м²

строительство учреждений здравоохранения



КЛЮЧЕВЫЕ КВАЛИФИКАЦИОННЫЕ ВЫЗОВЫ

МАЛО КОМПЛЕКСНЫХ КОМАНД

КОМАНДЫ ЧАЩЕ ВСЕГО СОЗДАЮТСЯ ВОКРУГ АРХИТЕКТОРОВ-ОБЪЕМЩИКОВ

- Перекос проектов в визуализацию решений
- В командах почти нет собственных специалистов по региональной экономике, социологии, демографии, транспортной и инженерной инфраструктуре
- Отсутствуют важные компетенции по градостроительному праву, гидрологии, рынку недвижимости, цифровизации ЖКХ, устойчивому природопользованию (экологии) и озеленению

ДЕФИЦИТ СИСТЕМНОЙ СБОРКИ РЕШЕНИЙ

ЧАСТО В ПРОЕКТАХ НЕТ ПОЗИЦИИ СОДЕРЖАТЕЛЬНОГО РУКОВОДИТЕЛЯ (ИДЕОЛОГА) ПРОЕКТА

- Идеолог собирает выводы комплексной оценки территории и связывает их с выбором экономических и пространственных приоритетов
- Позиция идеолога не привязана к базовому образованию (может реализовываться главным инженером, главным архитектором или главным экономистом проекта), требует специфического опыта, и сейчас фактически нет программ подготовки специалистов такого рода

МАЛО ОПЫТА РАБОТЫ СО СТРАТЕГИЧЕСКИМ МАСШТАБОМ

РАБОТА С МАСШТАБОМ «ГОРОД – АГЛОМЕРАЦИЯ – РЕГИОН» ТРЕБУЕТ ОСОБЫХ КОМПЕТЕНЦИЙ И ОПЫТА

- Запуск программ подготовки даст необходимый кадровый эффект через 1,5 – 2 года
- Ресурс архитектурных компаний по поставке кадров исчерпан
- Необходимо задействовать кадровый ресурс компаний с традиционных рынков «стратегий» и «генпланов»

РЫНОК КОМПАНИЙ-РАЗРАБОТЧИКОВ МАСТЕР-ПЛАНОВ



С 2020 года Фондом ДОМ.РФ проведено порядка **25 закупок** на разработку мастер-планов или их разделов, участниками выступили более 50 компаний, из которых **победителями определены 24 компании**, в том числе в составе консорциумов.



По экспертной оценке Фонда ДОМ.РФ, в настоящий момент в стране **не более 30 команд** – потенциальных разработчиков мастер-планов из **9 регионов**