

Научная статья

Original article

УДК 332.33

DOI 10.55186/25876740\_2022\_6\_6\_20

**ПРОСТРАНСТВЕННОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ НА ОСНОВЕ МАСТЕР-ПЛАНА КАК НОВОГО ВИДА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ**

**SPATIAL PLANNING BASED ON A MASTER PLAN AS A NEW TYPE OF URBAN PLANNING DOCUMENTATION**



**Меркурьева Кристина Рудольфовна**, аспирант, ассистент кафедры геодезии и кадастровой деятельности, Тюменский индустриальный университет, ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-6650-9107>, [k\\_r\\_merkurieva@mail.ru](mailto:k_r_merkurieva@mail.ru)

**Merkurieva Kristina Rudolfovna**, PhD student, Assistant of the Department of Geodesy and Cadastral Activity, Industrial University of Tyumen, ORCID: <https://orcid.org/0000-0001-6650-9107>, [k\\_r\\_merkurieva@mail.ru](mailto:k_r_merkurieva@mail.ru)

*Аннотация.* Статья посвящена вопросу планирования и реализации развития городской среды на основе разработки и применения мастер-планов в перспективе внедрения их в состав градостроительной документации. Текст содержит анализ мастер-плана с точки зрения стратегического документа по развитию территории. Автор описывает состав и структуру мастер-плана, а также предлагает усовершенствование последовательности разработки документа, путем внедрение дополнительного этапа. Отмечается важность

построения системы грамотного и эффективного территориального планирования с целью комплексного и устойчивого развития территории. В заключении приводятся положительные аспекты использования мастер-планирования.

**Abstract.** The article is devoted to the issue of planning and implementation of urban environment development based on the development and application of master plans in the perspective of their introduction into the urban planning documentation. The text contains an analysis of the master plan from the point of view of a strategic document for the development of the territory. The author describes the composition and structure of the master plan, and also suggests improving the sequence of document development by introducing an additional stage. The importance of building a system of competent and effective territorial planning for the purpose of integrated and sustainable development of the territory is noted. In conclusion, the positive aspects of using master planning are given.

**Ключевые слова:** пространственное развитие, территориальное планирование, градостроительная документация, мастер-план, городская среда, комплексная реконструкция

**Keywords:** spatial development, territorial planning, urban planning documentation, master plan, urban environment, complex reconstruction

Создание комфортной городской среды, которая способна планомерно и комплексно развиваться, является главной задачей реализации программ по развитию градостроительной деятельности. Устойчивое развитие территории, реализуемое в процессе градостроительной деятельности, зависит от уровня условий жизнедеятельности населения городской среды, от эффективности управления градостроительной системой и от правильных шагов в стратегическом планировании в вопросах перспективного пространственного развития.

Правильно выстроенная градостроительная политика является инструментом в процессе государственного и муниципального управления по всестороннему развитию территории, в связи с чем, достигаются оптимальные условия жизни и деятельности населения. В то же время градостроительная деятельность играет одну из ключевых ролей в решении задач стратегического развития, а также реализует способность в объединении принципов социально-экономического и территориального планирования.

Территориальное планирование – это видение будущего, отнесенного от настоящего на разные сроки в зависимости от решаемых задач. Планирование может быть краткосрочным, среднесрочным и долгосрочным. Территориальное планирование следует рассматривать не как планирование физического обустройства территории, а как планирование территориальной целостности, и – применительно к городу – как планирование развития местного сообщества, его окружения и его деятельности. Речь идет об особом планировании социальной, экономической, градостроительной и другой деятельности с учетом ее пространственной локализации [1].

В состав документов территориального планирования входит Генеральный план – документ, необходимый для определения долгосрочных перспектив в стратегии пространственного развития, способное обеспечить сбалансированное и устойчивое развитие. Однако в качестве документа, отражающего стратегические перспективы развития территории, может выступить мастер-план, процесс подготовки которых активизировался после поручения президента РФ в 2018 году. Правительство надлежало подготовить предложения по замене генеральных планов городов стратегическими планами, в свою очередь стратегические планы приравнивались к мастер-планам.

На основании множество определений для мастер-плана в мировой практике, под мастер-планом будем понимать документ, в котором предлагаются разные варианты развития территория (функциональное зонирование территории, эскизные планировочные решения и т.д.),

определяется наиболее предпочтительный вариант развития территории с точки зрения комфортной городской среды и окупаемости и формируется концепция развития территории.

В таком документе в качестве идеологического и прогностического вектора развития выступает сам процесс целеполагания. В мастер-плане фиксируют вопросы экономического и инновационного развития, инфраструктурные изменения, культурные и общественно-социальные процессы. Таким образом, для объединения развития общества и разработки более детальных решений разрабатываются мастер-планы, главная цель которых – оптимизация ресурсов и привлечение инвестиций.

О дифференциации по группам мастер-планов упоминает Малинова О.В. Автор указывает, что одни мастер-планы разрабатываются для территорий крупных и крупнейших городов, а также агломераций, площадь которых составляет от 10 тыс. га и более. В свою очередь, другие мастер-планы разрабатываются в отношении части территории большого города или агломерации, площадь которой составляет от 200 га до 2-3 тыс. га, а также в отношении местности, которая объединяет несколько населенных пунктов, объединенных по признакам общих принципов функциональной направленности и пространственной организации [2].

Можно отметить аналогичность мастер-планов первой группы с региональными схемами территориального планирования и, например, генеральными планами муниципальных образований. Вторая группа мастер-планов, как правило, разрабатывается для территорий, подлежащих комплексной новой застройке или реконструкции и по своему составу и содержанию находятся в промежуточном положении между генеральным планом, архитектурно-градостроительной концепцией, проектом планировки территории и технико-экономическим обоснованием. Отличительной особенностью для второй группы мастер-планов является гибкость и генерализация решений [2]. Кроме того, нельзя не отметить одно из важных

качеств, присущее данному виду документов – привлекательность. В состав документа входит большое количество наглядной информации (например, в виде карт и схем), что позволяет увидеть ситуация «до-после» в отношении преобразуемой территории. Тем самым визуализация способствует доносить необходимую информацию до населения и органов управления в наиболее понятной и удобной форме.

Согласно методическим рекомендациям мастер-план имеет свою структуру (рисунок 1).

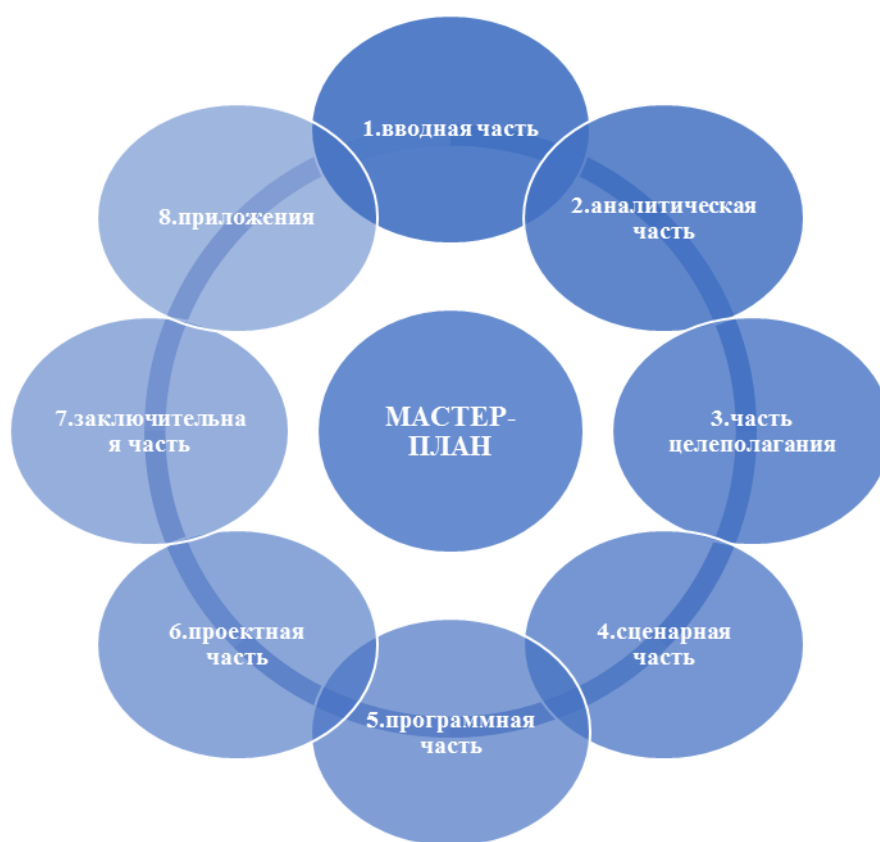


Рисунок 1. Структура мастер-плана

В вводной части указывается мотив разработки мастер-плана, т.е. даются пояснения о целях и основаниях разработки документа. Также дается информация о разделах данного мастер-плана, т.е. указывается его структура. Обязательно дается описательная характеристика территории в отношении которой развернут процесс разработки такого документа [3]. В этой же части указывается информация об участниках процесса разработки мастер-плана.

В аналитической части документа приводятся результаты комплексного анализа в отношении уровня развития территории с выявлением внутренних и внешних факторов развития. В свою очередь комплексный анализ должен базироваться на диагностировании исторического, социально-экономического и пространственного развития территории, а также оценивать текущее состояние социальной и коммунальной инфраструктур городской среды, промышленных объектов, климатических особенностей и экологической ситуации. В результате проведенного анализа выстраивается структура SWOT-анализа, в которой отражаются текущие и потенциальные вызовы, угрозы и риски, определяются сильные и слабые стороны, потенциалы и возможности, а также вероятность реализации рисков при развитии территории [3].

В части целеполагания на основе проведенного анализа из аналитической части формируются цели задачи, которые должны быть достигнуты в ходе пространственного и социально-экономического развития городской среды на среднесрочный и краткосрочный периоды с одновременной проработкой концепции видения перспективного развития таких территорий. Обоснованием поставленных целей и задач по развитию является миссия развития городской среды на долгосрочный период, в которой учитываются принципы устойчивого развития и факторы, связанные с окружающей средой, социальной сферой и управлением.

Прогнозируемые пути развития отражаются в сценарной части. При подготовке сценариев, отражающих возможные пути развития, определяются перспективы инновационного, инвестиционного, пространственного развития городской территории, а также развития человеческого капитала с учетом приоритетов, целей и задач, обозначенных в документах стратегического планирования федерального и регионального уровней [3]. Данная часть обязательно содержит обоснование выбранного сценария пути развития, который формируется в результате выбора предпочтительного варианта, либо при объединении нескольких вариантов сценариев в один.

Программная часть мастер-плана состоит из перечня мероприятий, которые будут реализовываться по каждому из направлений (рисунок 2) для достижения поставленных целей и задач по развитию.



Рисунок 2. Направления развития городской территории по мастер-плану

При подготовке мастер-плана в его состав включают не менее трех инвестиционных проектов по развитию. Таким образом формируется проектная часть документа. Инвестиционные проекты подлежат ранжированию по принципу приоритетности с учетом перспектив их реализации и доступности бюджетного финансирования.

То, как будет реализован сформированный мастер-план под воздействием нормативных правовых, финансово-экономических, инвестиционных, организационно-управленческих инструментов отражают в заключительной части документа.

В свою очередь, раздел приложений может включать в себя: перечень муниципальных программ для реализации мастер-плана, различные табличные материалы с основными показателями пространственного и социально-экономического развития территории, текстовые и графические материалы, а также инвестиционные паспорта проектов развития с прогнозируемой выручкой и иными показателями эффективности.

Этапы разработки мастер-плана представлены на рисунке 3.



Рисунок 3. Последовательность этапов разработки мастер-плана

Рекомендуемая этапность по разработке мастер-план охватывает всю совокупность необходимых мероприятий и процедур для создания мастер-плана. Однако такая последовательность не предусматривает возможности взаимодействия разработчиков и местных жителей при формировании концепции развития территории и последующей реализации самого мастер-плана. Важно отметить, что учет мнений и вовлечение горожан в процесс подготовки решений для развития помогает определить ценные объекты,



которые часто отсутствуют в перечнях, реестрах и соответствующих информационных системах, но при этом должны быть сохранены (дома выдающихся горожан, памятные места, ценные природные и исторические объекты и т.п.). В качестве инструментов указанного взаимодействия можно применять опросы, анализ исторических и социально-культурных особенностей территории, данные геоинформационных систем, организации профессиональных дискуссий и конференций, проведение интерактивных исследований и интервью [4]. Таким образом, внедрение данного этапа в общую последовательность разработки документа позволит всесторонне изучить восприятие городской среды, положительные и отрицательные характеристики пространственной системы, а также сформировать предпочтительные сценарии развития территории. Тогда рекомендуемая последовательность этапов разработки мастер-плана будет иметь вид, представленный на рисунке 4.

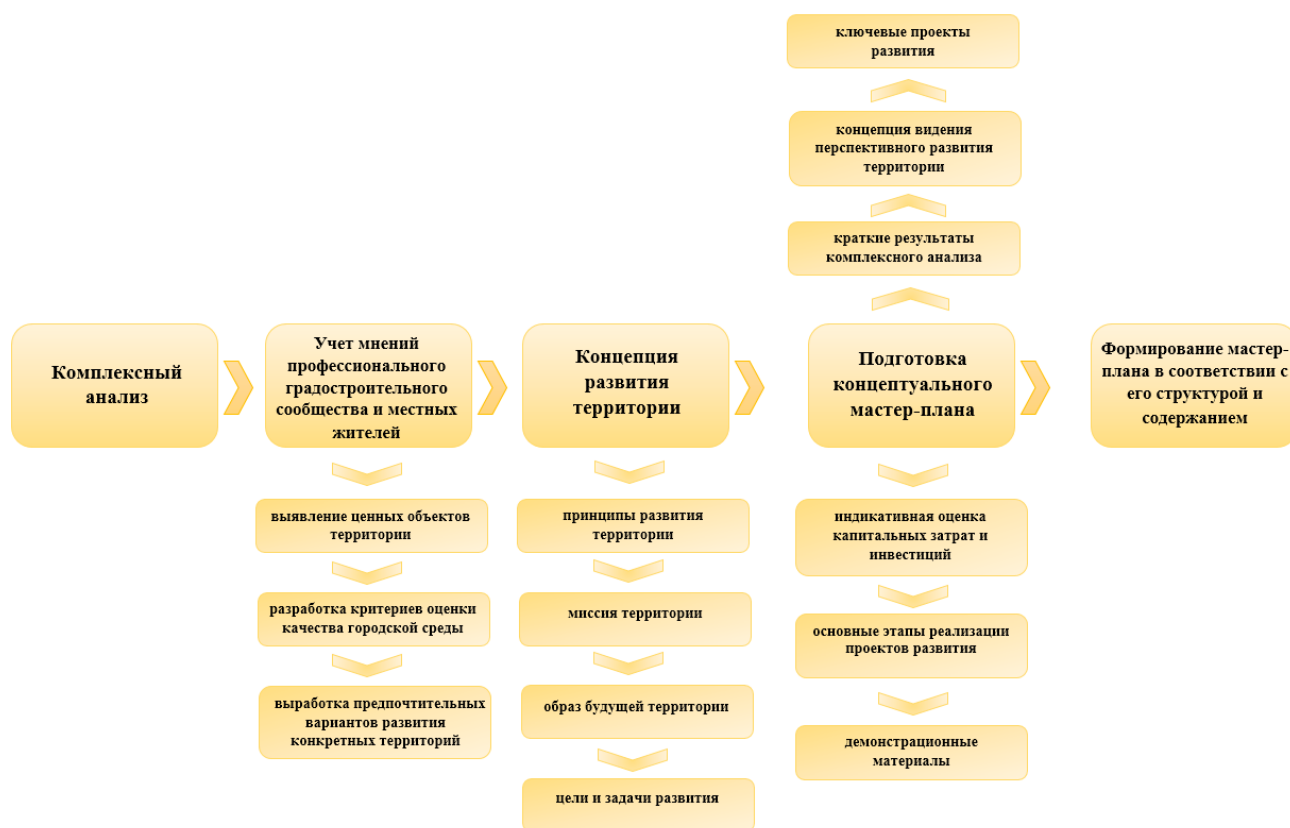


Рисунок 4. Рекомендуемые этапы разработки мастер-плана

Таким образом, рассмотрев основное назначение мастер-плана, а также его структуру и этапы формирования, как полноценного документа, можно отметить следующие положительные аспекты при его внедрении в архитектуру градостроительной документации [5]:

- гибкость документа и постоянная возможность для обновления выражается в способности его разработки для различных типов территории: отдельных участков городского пространства, агломераций и т.д., а также в применении для трансформации территории, чтобы обрести новое видение в развитии;
- в содержание документа включена более детальная проработанность объемно-пространственного представления среды, которая основана на анализе мнений населения и обоснований историко-культурного, финансово-экономического и экологического характера;
- документ рассчитан на реализацию в среднесрочной перспективе [6], как правило 5-10 лет;
- документ отличается глубокой проработкой сочетания новаций и преемственного развития архитектурно-планировочной и объемно-пространственной структуры, композиции города или его части;
- допускается включение в границы территории развития прилегающих территорий, которые находятся в зоне влияния планируемой застройки и отвечающих за формирование внешних условий сбалансированного, комплексного и устойчивого развития;
- в случаях с комплексной реконструкцией депрессивных районов городского пространства, а также для новых территорий, предназначенных для комплексного устойчивого развития, документ можно использовать в целях внесения изменений в генеральный план, где аргументированием решения будут выступать обоснования требуемых преобразований, отраженные в самом документе;
- комплексный анализ и вовлечение в разработку документа населения и профессиональных групп позволяют использовать мастер-план для внедрения в

развитие хаотично используемых территорий и депрессивных промышленных зон;

– отраженные в документы результаты согласия между заинтересованными сторонами позволяют исключить возникновение разногласий между ними до начала стадии реализации проектов.

### Литература

1. Груздев В. М. Территориальное планирование. Теоретические аспекты и методология пространственной организации территории : учеб. пос. для вузов / В. М. Груздев ; Нижегород. гос. архит.-строит. ун-т. – Н. Новгород : ННГАСУ, 2014. - 146 с. – URL: <https://bibl.nngasu.ru/electronicresources/uch-metod/architecture/853003.pdf>. – Текст : электронный.

2. Малинова, О. В. О реформировании территориального планирования в Российской Федерации в целях комплексного и устойчивого развития территории. Мастер-план / О. В. Малинова // Academia. Архитектура и строительство. – 2020. – № 1. – С. 5-12.

3. Методические рекомендации по разработке (корректировке) планов развития муниципальных образований (Мастер-планов) : протокол заседания штаба по вопросам развития городов Дальневосточного федерального округа от 07.02.2022 № АЧ-10/10. – URL : [https://itpgrad.ru/upload/iblock/ad1/g2k5z8ofpvbyrixzl77zvsrc0o1482og/Methodicheskie\\_rekomendatsii-po-razrabotke-master\\_planov.pdf](https://itpgrad.ru/upload/iblock/ad1/g2k5z8ofpvbyrixzl77zvsrc0o1482og/Methodicheskie_rekomendatsii-po-razrabotke-master_planov.pdf)

4. Власкина Е. Используйте мастер-план, чтобы преобразовать городскую среду // Ассоциация совет муниципальных образований Хабаровского края. – 2019. – URL : <http://cmokhv.ru/materials/mat20191212/>

5. Герцберг, Л. Я. Стратегический план или мастер план? / Л. Я. Герцберг // Academia. Архитектура и строительство. – 2022. – № 1. – С. 60-67. – DOI 10.22337/2077-9038-2022-1-60-67.

6. Тузовский, В. С. Становление понятия "мастер-план" в отечественной градостроительной теории и практике / В. С. Тузовский // Ноэма (Архитектура. Урбанистика. Искусство). – 2019. – № S3(3). – С. 29-43.

7. Шапиро О. Город как живой организм: что такое мастер-планы и для чего они нужны // сетевое издание ForbesLife. – 2022. – URL : <https://www.forbes.ru/forbeslife/477359-gorod-kak-zivoj-organizm-cto-takoe-master-plany-i-dla-cego-oni-nuzny>

### Literatura

1. Gruzdev V. M. Territorial'noe planirovanie. Teoreticheskie aspekty i metodologiya prostranstvennoi organizatsii territorii : ucheb. pos. dlya vuzov / V. M. Gruzdev ; Nizhegorod. gos. arkhит.-stroit. un-t. – N. Novgorod : NNGASU, 2014. – 146 s. – URL: <https://bibl.nngasu.ru/electronicresources/uch-metod/architecture/853003.pdf>. – Текст : электронный.

2. Malinova, O. V. O reformirovanii territorial'nogo planirovaniya v Rossiiskoi Federatsii v tselyakh kompleksnogo i ustoichivogo razvitiya territorii. Master-plan / O. V. Malinova // Academia. Arkhitektura i stroitel'stvo. – 2020. – № 1. – S. 5-12.

3. Metodicheskie rekomendatsii po razrabotke (korrektirovke) planov razvitiya munitsipal'nykh obrazovaniy (Master-planov) : protokol zasedaniya shtaba po voprosam razvitiya gorodov Dal'nevostochnogo federal'nogo okruga ot 07.02.2022 № АСН-10/10. – URL : [https://itpgrad.ru/upload/iblock/ad1/g2k5z8ofpvbyrixzl77zvsrc0o1482og/Metodicheskie\\_rekomendatsii-po-razrabotke-master\\_planov.pdf](https://itpgrad.ru/upload/iblock/ad1/g2k5z8ofpvbyrixzl77zvsrc0o1482og/Metodicheskie_rekomendatsii-po-razrabotke-master_planov.pdf)

4. Vlaskina E. Ispol'zuite master-plan, chtoby preobrazovat' gorodskuyu sredu // Assotsiatsiya sovet munitsipal'nykh obrazovaniy Khabarovskogo kraya. – 2019. – URL : <http://cmokhv.ru/materials/mat20191212/>

5. Gertsberg, L. YA. Strategicheskii plan ili master plan? / L. YA. Gertsberg // Academia. Arkhitektura i stroitel'stvo. – 2022. – № 1. – S. 60-67. – DOI 10.22337/2077-9038-2022-1-60-67.

6. Tuzovskii, V. S. Stanovlenie ponyatiya "master-plan" v otechestvennoi gradostroitel'noi teorii i praktike / V. S. Tuzovskii // Noehma (Arkhitektura. Urbanistika. Iskusstvo). – 2019. – № S3(3). – S. 29-43.

7. Shapiro O. Gorod kak zhivoi organizm: chto takoe master-plany i dlya chego oni nuzhny // setevoe izdanie ForbesLife. – 2022. – URL : <https://www.forbes.ru/forbeslife/477359-gorod-kak-zivoj-organizm-cto-takoe-master-plany-i-dla-cego-oni-nuzny>

© К. Р. Меркурьева, 2022. *International agricultural journal*, 2022, №6, 978-990

**Для цитирования:** К. Р. Меркурьева Пространственное планирование на основе мастер-плана как нового вида градостроительной документации//*International agricultural journal*. 2022, №6, 978-990