

Мастер -план в системе градостроительного развития территорий

Чугуевская Елена Станиславовна
Действительный государственный советник
Российской Федерации 2 класса, профессор МААМ,
член правления ВЭО России



МАСТЕР-ПЛАН это:



- Стратегия пространственного развития, разрабатываемая публичной властью, при участии представителей различных групп интересов



- Договор между горожанами и властью



- Выбор приоритетов развития



- Схема управления развитием города



- Инструмент коммуникаций



- Обоснование внебюджетных инвестиций



Основные отличия мастер-плана и генерального плана города

		ЦЕЛИ	ЗАДАЧИ	ПРАКТИЧЕСКОЕ ПРИМЕНЕНИЕ
		Комплексная модель развития города	ГЕНПЛАН	Градостроительное регулирование комплексного развития города
МАСТЕР-ПЛАН	Определение инвестиционного потенциала города и стратегии его реализации		<ul style="list-style-type: none"> ☑ Формирование отраслевых кластеров ☑ Оценка экономической эффективности инвестиций ☑ Создание «образа» нового города 	<ul style="list-style-type: none"> ☑ Для обоснования внебюджетных инвестиций приоритетных объектов ☑ Выделение приоритетных инфраструктурных объектов ☑ Основа для разработки ГП

Мастер-план - сложившаяся практика (основные особенности)

1. Учет общественного мнения на 1 этапе проектирование (вовлечение граждан)

2. Содержит компоненты стратегического планирования - учет:

- рисков (экономических, правовых)
- вызовов (технологических, социальных)
- угроз (экологических)
- сценарное проектирование (3 варианта)

3. Содержит экономический раздел по обоснованию инвестиций

4. «Работает с образом» — дизайн-код, стиль архитектуры будущего - общ. пространства

5. Совмещение «быстрых побед» и долгосрочных инициатив

6. Возможно 3D - моделирование

Инструменты реализации Мастер-плана



- Гайдлайны (инструкции) пространственного регулирования



- Стандарты комплексного развития



- Дизайн-код городской среды



- Дорожная карта первоочередных мероприятий («быстрых побед»)



- Финансово-экономические показатели развития территории



- Лоты приоритетных инвестиционных проектов



- Разработка ГП, СТП, проектов планировки территории

Структура и содержание Мастер-плана

1. Вводная часть (назначение и основания для разработки, характеристика территории)
2. Аналитическая часть (диагностирование, оценка внешних и внутренних факторов развития, вызовы, риски, угрозы)
3. Целеполагание (цели и задачи социально-экономического и пространственного развития, концепция и миссия развития)
4. Сценарная часть (описание 2-х - 3-х сценариев развития, определение целевого сценария)
5. Программная часть (мероприятия по достиж. целей и задач соц.-экон. и простр. развития, выделение 3-х - 4х осн. направлений)
6. Проектная часть (проекты развития, выделение приоритетных проектов)
7. Заключительная часть (комплекс мер по реализации мастер-плана, оценка объема инвестиций)
8. Приложения (основные показатели, инвест. паспорта проектов развития, графические материалы, карты)

Мастер-план как элемент системы градостроительного развития территорий

Шаги	Мастер-план города	Мастер-план регионального кластера	Мастер-план отдельной территории
1.	Составная часть стратегии соц.-экон. развития МО или отдельный документ	Составная часть стратегии соц.-экон. развития региона или отдельный документ	Концепция развития территории
2.	План развития	План реализации	
3.	Генеральный план, ПЗЗ	СТП региона	ППТ, ПМТ (КРТ)
4.	ППТ, ПМТ	ППТ, ПМТ	
5.	Лоты (ТЭО, бизнес-модели, концепции) приоритетных инвест. проектов	ППТ, ПМТ	ППТ, ПМТ (КРТ)
6.	Проектная документация ОКС	ППТ, ПМТ	ППТ, ПМТ (КРТ)

Мастер – план как инструмент трансформации традиционных подходов к планированию развития территорий

Основные принципы :

1. От центричной модели города к полицентричной системе центров деловой активности (определение FUI и его перспективных контр-магнитов в структуре города и городской агломерации. Формирование системы территорий опережающего развития)

2. От традиционного генплана к пространственной стратегии города (оценка рисков, вызовов и угроз пространственного развития, определение сдерживающих факторов, конкурентных преимуществ и перспективных точек роста – формирование пространственной модели города)

3. От жесткого зонирования по отдельным функциям к многофункциональным территориям (динамическое зонирование территории города по градостроительной активности с выделением перспективных зон редевелопмента, реновации и нового освоения с развитыми сервисными функциями и возможностями моделирования параметров застройки)

4. От планирования прямых затрат к моделированию экономических эффектов (расчет балансов прямых затрат бюджета на развитие всех видов инфраструктур, внебюджетных инвестиций и ожидаемых налоговых поступлений и экономических эффектов от развития бизнеса)

5. От отраслевых показателей к сервисным индикаторам

(определения перечня индикаторов оценивающих повышение комфорта и качества сервисных функций города для горожан в части улучшения доступности мест труда и отдыха , доступности общественного транспорта , качества благоустройства , многообразие услуг, в том числе с использованием цифровых технологий , инвестиционной привлекательности для малого и среднего бизнеса и др.)

6. От разделяющего городскую ткань природного каркаса к зеленым зонам как центрам развития территорий

(ревитализация зеленых зон города и включение их в систему общественных пространств, наполнения их объектами для спорта и отдыха)

7. От отдельных объектов социальной инфраструктуры к территориальным отраслевым кластерам

(Формирование отраслевых кластеров в сфере образования , здравоохранения , социальной защиты и др . с оказанием полного комплекса услуг и развитием новых форм и направлений)

8. Образ города как стратегия

(поиск архитектурного кода города с учетом его исторической идентичности и природной среды , определение морфотипов городской застройки , исправление диссонирующей застройки , повышение качества благоустройства , введение арт-объектов в городскую ткань)

6. Диалог с жителями – соучастное проектирование.

(вовлечение жителей в процесс подготовки и реализации проекта с первых этапов - проведение стратегических сессий , опросов , конкурсов)

Мастер – план как инструмент концептуального проектирования территориального развития (область применения)

1. Концепция **генерального плана** города

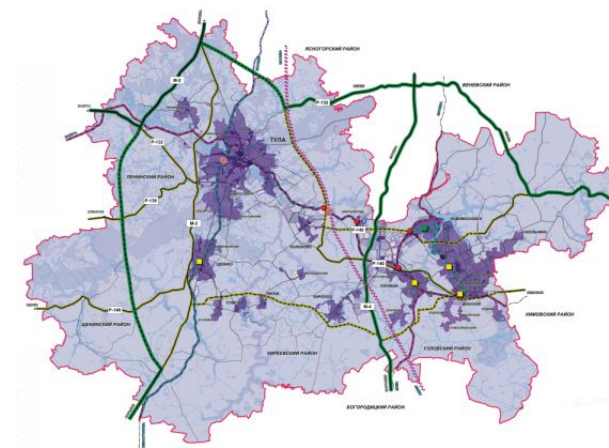
2. Концепция КРТ: - КРТ в структуре города
- КРТ для отдельной территории (**ППТ**)

3. Концепция формирования системы общественных пространств (**ППТ общественных пространств с установлением красных линий**)

4. Концепция городской агломерации (**внесение изменений в СТП, региона ГП МО**)

5. Концепция формирования туристического кластера (**внесение изменений в СТП региона, ГП МО**)

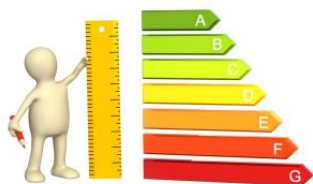
6. Концепция ревитализации городской среды исторического центра (**РД**)



Основные характеристики качественного стратегического документа



Понятность - для всех участников развития города



Измеряемость - система показателей, характеризующих существующее и планируемое состояние объекта



Реализуемость - формирование комплекса мероприятий и форм поддержки, обеспечивающих реализацию проекта

Стратегия - это путь к цели!



«...история успеха четко свидетельствует, что в основе планов, от которых город действительно выигрывает всегда лежит четкая концепция.»»

ООН ХАБИТАТ

