



Российская академия архитектура  
и строительных наук  
Правительства Российской Федерации



Московский Архитектурный Институт  
(государственная академия)



Ассоциация ведущих ВУЗов  
в области урбанистики и развития  
территорий

# МАСТЕР-ПЛАН ГОРОДСКОГО РАЗВИТИЯ В СИСТЕМЕ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ПОЛИТИКИ И РЕГИОНАЛЬНОЙ ИНТЕГРАЦИИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ ПРОЕКТОВ

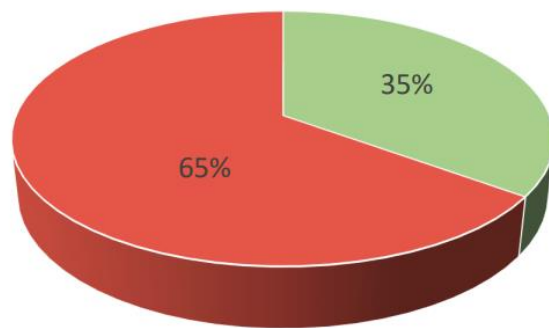
*18 октября 2024 г  
Общественная палата  
Российской Федерации*



13.06.2024 г

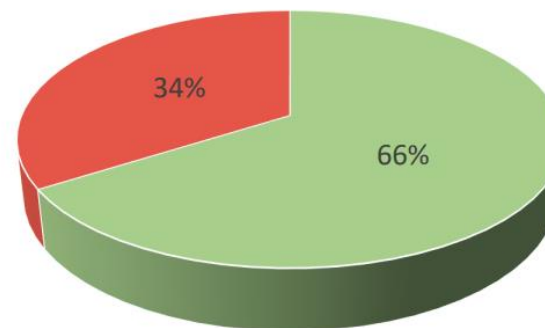
# Статистический анализ по 150 малым городам на интервале 2021 -2024 года

Динамика численности населения



■ Рост ■ Падение

Динамика по доходам бюджета  
(фактическим)



■ Рост ■ Падение

# ОТЕЧЕСТВЕННЫЙ ОПЫТ МАСТЕР-ПЛАНИРОВАНИЯ



Разработано **>240** мастер-планов (2010-2024)

Из них:

**78** планов агломераций и муниципалитетов ( *включая 55 при поддержке Дом.РФ и 20 ВЭБ.РФ*) из них- (22 Дальнего Востока+16 Арктика )

**39** планов КРТ

**23** туристических планов ( *включая 10 шт Туризм.РФ -и 13 туристических схем (мастер-планов) Прогород ВЭБ.РФ*)

**88** мастер-планов промпарков в Реестре Минпромторга России

**12** Мастер-планов систем теплоснабжения

*\* По состоянию на 16.04.2024 ответ предоставили 80 субъектов РФ, не все ответы содержат исчерпывающий перечень мастер-планов, разработанных на территории.*

# СКЛАДЫВАЮЩАЯСЯ АРХИТЕКТУРА ОТЕЧЕСТВЕННОГО МАСТЕР-ПЛАНИРОВАНИЯ



## МАСТЕР-ПЛАН

### ГОРОДСКОГО РАЗВИТИЯ

**Реализация  
выявленного  
Градостроительного  
потенциала**

**Формирование  
приоритетных  
Стратегерм**

**Ценностный  
подход.  
Сохранение и  
приумножение  
выявленных  
ценностей либо  
формирование  
новых**

### АГЛАМЕРАЦИОННОГО РАЗВИТИЯ

### ТУРИСТИЧЕСКИЙ КЛАСТЕР



ТРЕБОВАНИЯ К ОФОРМЛЕНИЮ, СОСТАВУ И СОДЕРЖАНИЮ  
МАСТЕР-ПЛАНА РАЗВИТИЯ ТУРИСТСКОЙ ТЕРРИТОРИИ

ТУРИЗМ.РФ

Версия 2.0

#### СОСТАВ МАСТЕР-ПЛАНА РАЗВИТИЯ ТУРИСТСКОЙ ТЕРРИТОРИИ:

- > Титульный лист
- > Раздел №1 – Резюме туристской территории
- > Раздел №2 – Описание проекта и технико-экономическое обоснование
- > Раздел №3 – Анализ рынка
- > Раздел №4 – Маркетинговый план
- > Раздел №5 – Планирование туристской территории
- > Раздел №6 – Оценка необходимых ресурсов
- > Раздел №7 – План производства и эксплуатации
- > Раздел №8 – Финансовая модель, источники финансирования и эффекты от реализации проекта
- > Раздел №9 – Анализ рисков
- > Раздел №10 – Анализ воздействия на окружающую среду
- > Раздел №11 – График реализации проекта
- > Раздел №12 – Описание инвестора или требований к инвестору
- > Раздел №13 – Инвестиционные льготы проекта

# СИТУАЦИОННЫЙ АНАЛИЗ ОТЕЧЕСТВЕННОГО РЫНКА МАСТЕР-ПЛАНИРОВАНИЯ



# РАЗРАБОТЧИКИ МАСТЕР-ПЛАНОВ.

## Текущая ситуация



№	Наименование компании	Мастер-планы городов
1	КБ Стрелка	Владивостокская агломерация (Владивосток, Артем, Большой Камень), Хабаровская агломерация, Петропавловск- Камчатская агломерация (Петропавловск-Камчатский, Елизово), Чита, Благовещенск, Байкальск, Красноярск, Архангельск –Северодвинск (начата разработка), Кемско-Беломорская агломерация, Певек (Чукотка)
2	Новая Земля	Улан-Удэ, Дербент, Мурманск
3	ДОМ.РФ	Биробиджан, Владикавказ, Кировск-Апатиты, Таганрог
4	Институт Генплана Москвы	Южно-Сахалинская агломерация (Южно-Сахалинск, Корсаков), Якутск
5	Агентство Центр	Тында, проведение конкурсов на разработку мастер-планов
6	Картфонд	Северобайкальск, член консорциума по Мурманску
7	Siberian Urban Lab	Нерюнгри, Краснокаменск
8	Mastersplan	Грозный
9	Ярус	Анадырь
10	ИТП ГРАД	Усурийск
11	М4	Свободный (доработка ранее разработанного мастер плана)
12	ИТП «Урбаника»	Комсомольск-на-Амуре, член консорциума по Мурманску
14	Яузaproект	Череповец
15	Мирпроект	
17	НИИ ПГ	Генплан Сочи и прибрежных Черноморских городов
18	Атлас	Оренбург
19	ФАУ «Единый научно-исследовательский и проектный институт пространственного планирования российской федерации»	Мариуполь, новые территории
20	ФОК	СЭР Абакано-Черногорской агломерации (Республика Хакасия), СЭР Ростов-на-Дону

# Международный опыт мастер-планирования

	Париж	Лондон	Токио	Шанхай	Большой Ванкувер	Мельбурн
Срок разработки документа	9 лет	3 года	3 года	2 года	6 лет	2 года
Горизонты планирования	35 лет	25 лет	25 лет	20 лет	45 лет	35 лет
Площадь планируемой территории (кв. км.)	12000	1572	2104	6430	2877	9900
Численность населения (млн. чел.)	12	8,4	13,5	23	2,3	4,35

# ПРИНЦИПЫ УСТОЙЧИВОСТИ МАСТЕР-ПЛАНИРОВАНИЯ



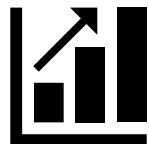
## ЭКОНОМИЧЕСКАЯ РЕАЛИЗУЕМОСТЬ В ПАРТНЕРСТВЕ С БИЗНЕСОМ

- ИНВЕСТИЦИИ В РАЗРАБОТКУ
- ИНВЕСТИЦИИ В РЕАЛИЗАЦИЮ
- СИНХРОНИЗАЦИЯ ВСЕХ ПРОЕКТОВ В КОНТУРЕ МАСТЕР - ПЛАНА



## СИСТЕМНЫЙ РАЗРАБОТЧИК

- ЭКОНОМИЧЕСКИЕ МОДЕЛИ РАЗВИТИЯ
- ЮРИДИЧЕСКИЕ МОДЕЛИ УПРАВЛЕНИЯ
- СТРАТЕГИРОВАНИЕ РАЗВИТИЯ И РЕАЛИЗАЦИИ ЧЕЛОВЕЧЕСКОГО КАПИТАЛА
- АРХИТЕКТУРНЫЕ И ПЛАНИРОВОЧНЫЕ РЕШЕНИЯ
- МОДЕЛИ ТЕХНОЛОГИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ



## УПРАВЛЯЕМОСТЬ РЕАЛИЗАЦИИ

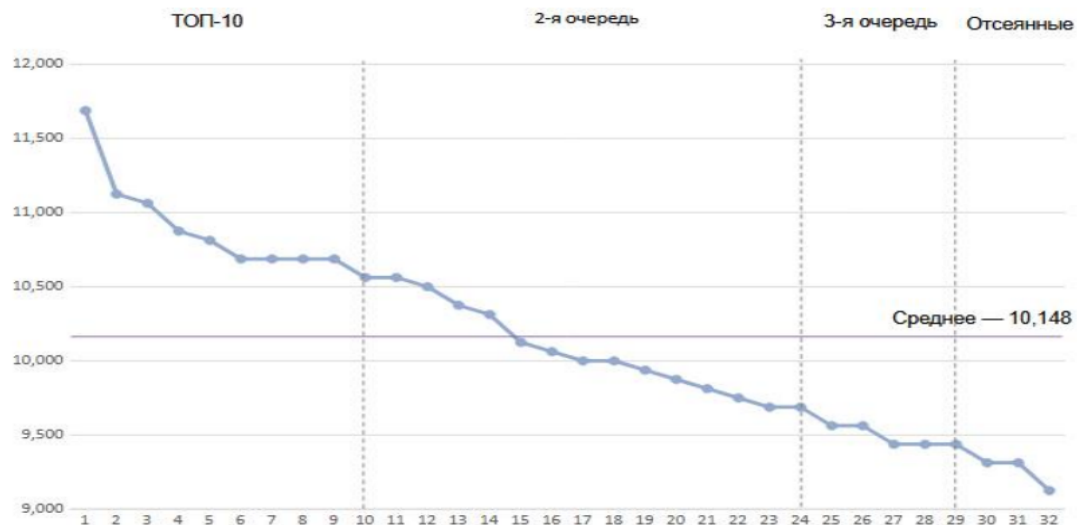
- ПРОЕКТНЫЙ ОФИС
- ПОДГОТОВКА МУНИЦИПАЛЬНЫХ И РАЙОННЫХ УПРАВЛЕНЦЕВ В ЕДИНОМ СМЫСЛОВОМ КОНТУРЕ УПРАВЛЕНИЯ
- ЕЖЕГОДНАЯ ИНДИКАЦИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ В ПРИВЯЗКЕ К ИНДЕКСУ КАЧЕСТВА ГОРОДСКОЙ СРЕДЫ



# УПРАВЛЕНИЕ ИНВЕСТИЦИЯМИ В ХОДЕ МАСТЕР-ПЛАНИРОВАНИЯ

## ▶ 44 ИНВЕСТИЦИОННЫХ ИДЕИ И ПРОЕКТА

### РЕЙТИНГ БИЗНЕС-ИДЕЙ



**12 ПРОЕКТОВ  
ПРЕДЛОЖЕНО  
БИЗНЕСОМ**

**32 БИЗНЕС-ИДЕИ  
РАЗРАБОТАНО  
КОМАНДОЙ ПРОЕКТА**

Большая часть объема идей оценивается как **ДОСТАТОЧНО** обеспеченные спросом и ресурсами. Из 32 идей 29 идей имеют достаточный потенциал реализации по результатам экспертной оценки

\* На следующих слайдах представлен реестр бизнес-идей, дифференцированных по секторам

## 32 БИЗНЕС-ИДЕИ РАЗРАБОТАНО КОМАНДОЙ ПРОЕКТА

### ТОП-10 ИДЕЙ по оценке команды администрации и бизнеса

		наличие спроса (из 5)	наличие компетенций (из 5)	наличие ресурсов (из 5)	рейтинг
1	Организация производства оптического волокна, полимеров и сплавов нержавеющей металлов для кабельной продукции	4,125	3,875	3,688	11,688
2	Организация производства систем автоматизации для птицеводческих хозяйств региона на базе АО «Агросила "Птицефабрика Пермская"»	3,875	3,563	3,688	11,125
3	Организация промышленного технопарка	3,688	3,625	3,750	11,063
4	Организация сервисного центра по ремонту и изготовлению запасных частей для спецтехники	3,875	3,500	3,500	10,875
5	Организация производства электродов (в т. ч. для применения в нефтегазовой отрасли)	3,750	3,625	3,438	10,813
6	Организация семеноводческого хозяйства по производству семян районированных сортов газонной травы	3,688	3,625	3,375	10,688
7	Организация сети глэмпингов и оказания услуг по размещению туристов	3,625	3,625	3,438	10,688
8	Строительство единой сети брендированных фермерских рынков по реализации продукции местных производителей в формате фреш-маркета	3,500	3,625	3,563	10,688
9	Организация мультимодального транспортно-логистического комплекса в районе Нестюковского тракта, ул. Космонавтов	3,750	3,563	3,375	10,688
10	Организация производства ветеринарных препаратов (целевая ниша — птицефабрики)	3,625	3,688	3,250	10,563

● Идеи, имеющие интеграционный потенциал

\* Ранжирование произведено на основе оценок членов рабочей группы МО и приглашенных предпринимателей, выставленных каждой идее по пятибалльной шкале в разрезе параметров «Наличие платежеспособного спроса», «Наличие носителей компетенций» и «Наличие необходимых ресурсов».

\*\* Представленные бизнес-идеи не являются планом, а представляют собой прежде всего ориентир для бизнеса и для администрации МО в части наиболее перспективных, обеспеченных ресурсами и спросом идей для реализации на территории МО в перспективе до 2027 года.

# НО ВСЕГДА НУЖНО ПОМНИТЬ! ПРОСТРАНСТВО – СТРАТЕГИЧЕСКИЙ РЕССУРС ГОСУДАРСТВА

Размер круга — размер ВВП в трлн \$ → к 2050 г.



Источник: Goldman Sachs

The Economist /intelligence unit

**Т—Ж**



[jbanov63@mail.ru](mailto:jbanov63@mail.ru)

8-925-188-03-59



САЙТ АССОЦИАЦИИ ВЕДУЩИХ ВУЗов В ОБЛАСТИ УРБАНИСТИКИ И  
РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

<https://academy-of-urbanism.ru>