

К Заседанию Секций 1 и 4 Экспертного совета 20.11.2024

# Цели и основания для разработки мастер-плана. Место мастер-плана в системе градостроительного планирования

Колонтай А.Н.

ГАУ « Институт Генплана Москвы»

Причина появления  
мастер-плана

Причина 1:

Реакция на несовершенство  
градостроительного  
планирования в России;

Причина 2:

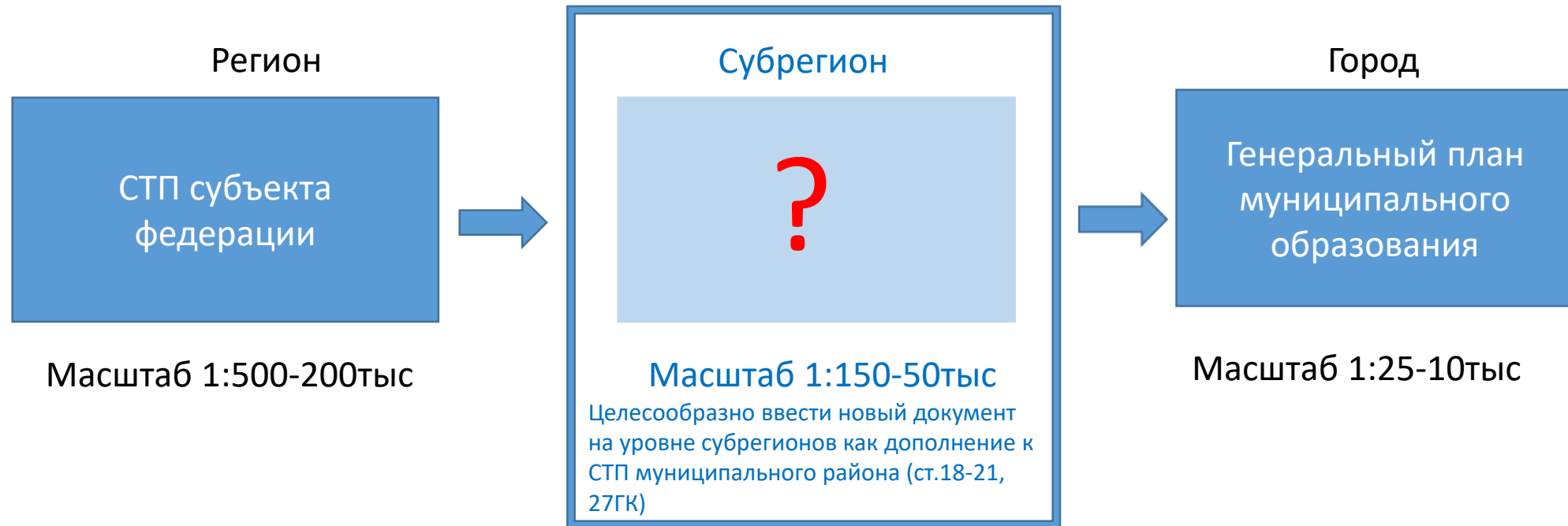
Расширение рынка услуг  
градостроительного  
планирования

Три случая применения  
мастер-плана в  
градостроительном  
планировании в РФ

Как реакция на  
несовершенство  
системы  
градостроительного  
планирования

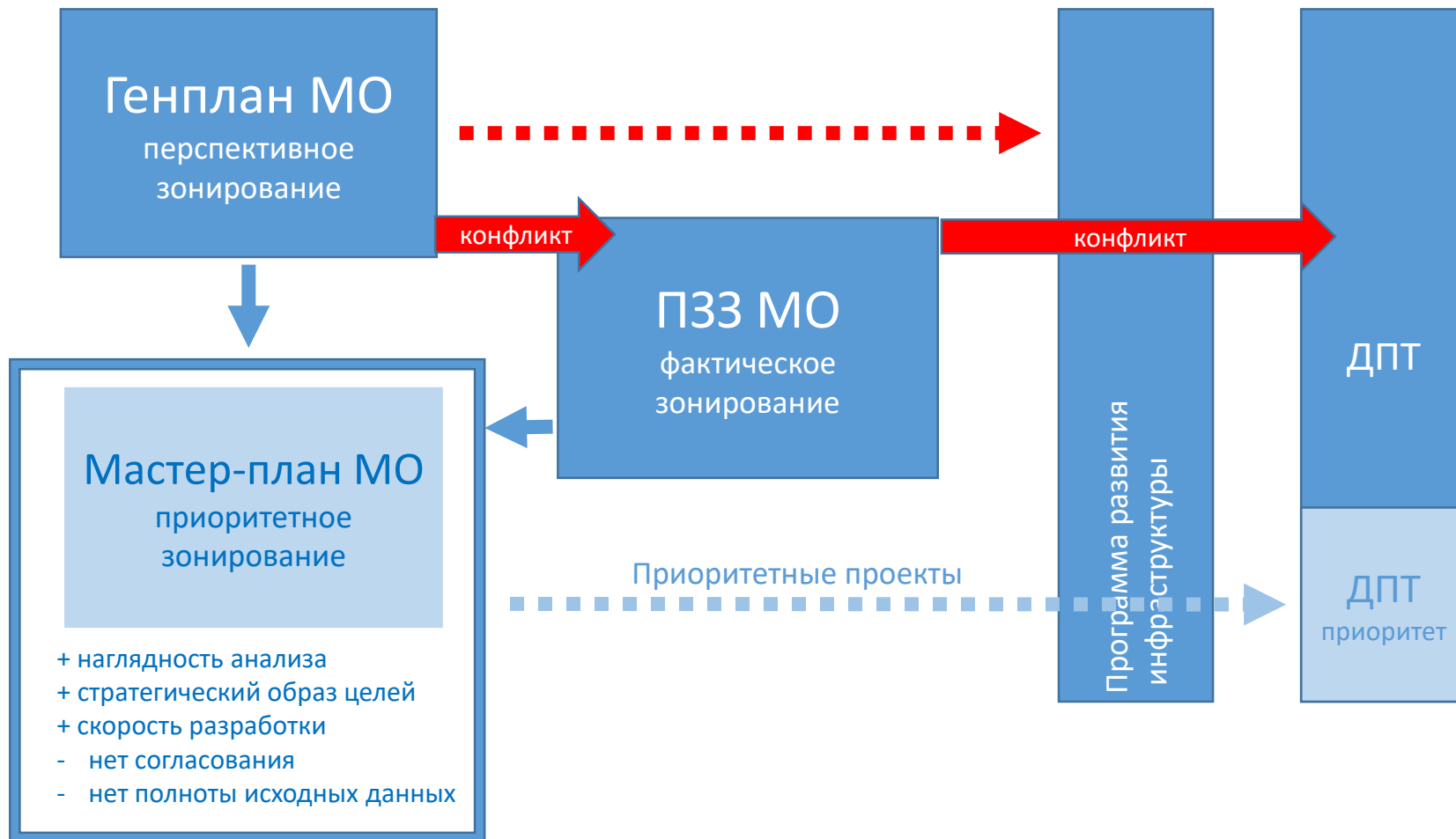
- **Случай 1: «Мастер-план агломерации»**
- **Случай 2: «Мастер-план города»**
- **Случай 3: «Мастер-план части города»**

# 1. Нужен ли Мастер-план агломерации?



Мастер-план агломерации – это  
**«СТП группы муниципальных образований»**  
(универсальное определение)

## 2. Нужен ли Мастер-план вместо генерального плана города, МО?



1. Мастер-план не может заменить генеральный план МО. Для юридической силы Мастер-план должен иметь все исходные данные и пройти все рассмотрения и согласования, тогда он почти равен Генплану МО, но теряет преимущества в скорости разработки

3. Мастер-план может быть концепцией для внесения изменений в действующий ГП и ПЗЗ с последующим утверждением ГП и ПЗЗ

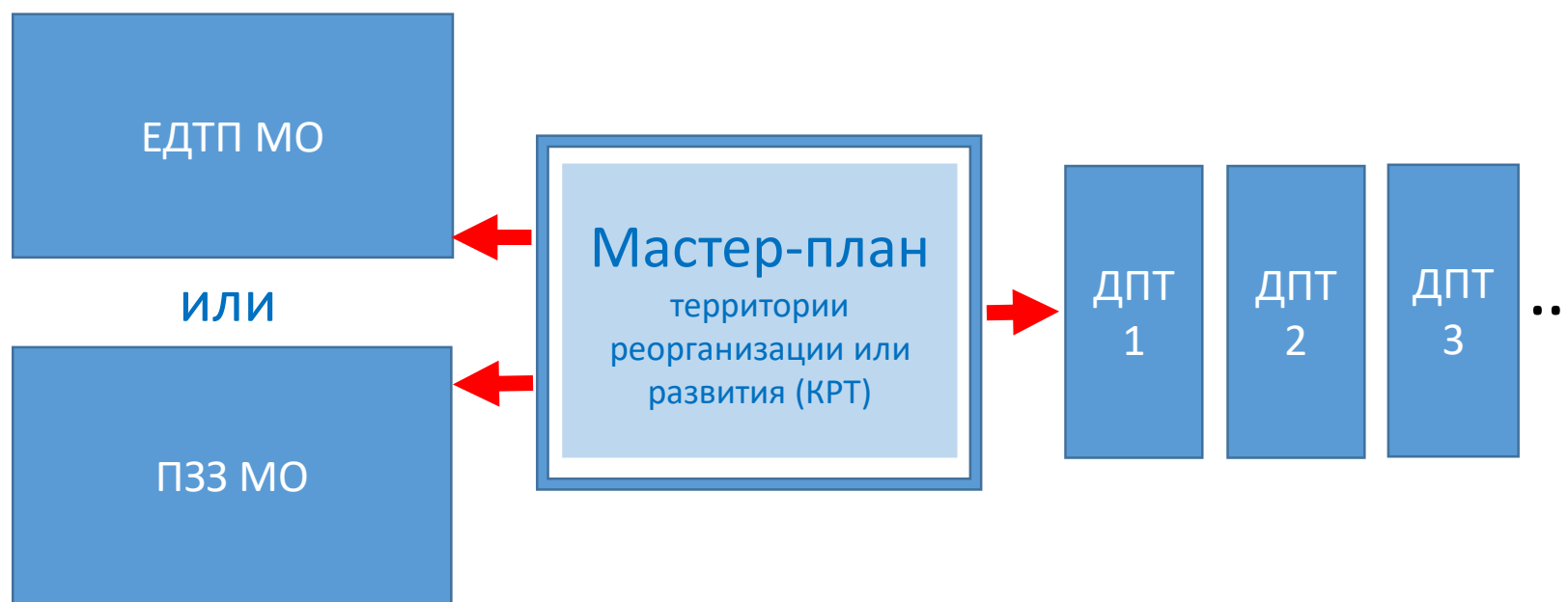
4. Мастер-план может стимулировать реформирование Генплана и ПЗЗ в направлении Единого ДПТ с интеграцией фактического, перспективного и приоритетного зонирования в одном документе, тогда вся система выигрывает в скорости разработки и внутренней непротиворечивости

# 3. Нужен ли Мастер-план Единому документу территориального планирования (ЕДТП)



1. Мастер-план может быть самостоятельной обосновывающей частью Единого документа территориального планирования и градостроительного зонирования
2. Обосновывающая часть ЕДТП не является калькой с действующего генплана, а утверждаемая часть ЕДТП не калька с ПЗЗ
3. На основании мастер-плана ЕДТП может делаться утверждаемая часть ЕДТП с предварительными регламентами на основе рамочных Правил землепользования и НПП
4. В обосновывающих материалах ЕДТП не делается функциональное зонирование. Делается укрупненное правовое зонирование только в утверждаемой части ЕДТП
5. Рамочные Правила землепользования являются отдельным нормативным актом МО и субъекта федерации по отношению к ЕДТП
6. Для крупнейших городов целесообразна отдельная разработка стратегического мастер-плана перед ЕДТП на административные части

# 4. Нужен ли Мастер-план проекту планировки?



1. Мастер-план нужен для определения концепции и стратегии развития части муниципального образования, которая обозначена территорией преобразования в ЕДТП или зоной реализации приоритетной государственной программы, а также для определения регламентов и границ ДПТ в зонах КРТ в ПЗЗ
2. В рассматриваемом случае мастер-план является обосновывающим материалом к изменению ЕДТП или ПЗЗ, а также обоснованием целесообразности и структуры ДПТ, основанием для договора с инвестором на разработку ДПТ

## ВЫВОДЫ:

- 1. В российской градостроительной практике Мастер-план в большей степени является вспомогательным инструментом совершенствования действующих документов, чем альтернативой им.
- 2. Мастер-план может быть обосновывающим материалом к Единому документу территориального планирования и градостроительного зонирования, может быть обоснованием к проектам планировки, может быть отдельным стратегическим планом перед ЕДТП крупнейших городов.
- 3. Мастер-план может быть рабочим названием будущей «Схемы территориального планирования группы муниципальных образований», формирующих агломерацию.
- 4. Учитывая возможность применения понятия «мастер-план» на региональном, муниципальном и локальном уровне, не целесообразно закреплять за этим понятием только один тип градостроительного документа, например, на уровне МО.
- 5. Введение мастер-плана как особого вида градостроительной документации в ГК РФ параллельно с сохранением действующей системы поставит под сомнение правовую определенность системы.
- 6. Не целесообразно также присваивать Единому документу территориального планирования название «мастер-план», поскольку мы потеряем многоуровневые и концептуальные свойства мастер-плана. Для Единого документа лучше использовать понятие «регламентный генплан», что ближе к сути этого документа.



*Спасибо за внимание!*