

УДК 33**Возможности развития технологии мастер-планов в Российской Федерации****Голованов Данил Дмитриевич**

Бакалавр,
Московский политехнический университет,
107023, Российская Федерация, Москва, ул. Большая Семёновская, 38;
e-mail: danilgolovanov535@gmail.com

Аннотация

В представленном исследовании осуществлен комплексный анализ эволюции института мастер-планирования в мировой практике за период 1909-2025 гг. с последующей оценкой перспектив его применения в российских условиях. Методологическую основу работы составили сравнительно-исторический анализ и системный подход, позволившие выявить ключевые закономерности развития данного инструмента территориального управления. Основные результаты исследования включают: 1) систематизацию доминирующих подходов к организации городского пространства посредством мастер-планирования; 2) оценку временных горизонтов планирования в различных национальных контекстах; 3) анализ степени распространенности данного инструмента в современной российской практике градостроительного регулирования. Особое внимание уделено институциональному аспекту - исследование выявило настоятельную необходимость законодательной фиксации статуса мастер-плана в системе документов территориального планирования Российской Федерации. Полученные результаты позволяют утверждать, что эффективное внедрение мастер-планирования в отечественную практику требует: разработки единой методологической базы, учета региональной специфики, создания механизмов межведомственной координации. Исследование вносит вклад в развитие теории городского планирования и предлагает практические рекомендации по совершенствованию инструментария территориального управления в России.

Для цитирования в научных исследованиях

Голованов Д.Д. Возможности развития технологии мастер-планов в Российской Федерации // Экономика: вчера, сегодня, завтра. 2025. Том 15. № 3А. С. 233-240.

Ключевые слова

Мастер-планирование, территориальное управление, городское развитие, исторический анализ, градостроительное регулирование, пространственное планирование.

Введение

Современные практики стратегического территориального планирования все чаще обращаются к концепции мастер-плана как инструменту управления пространственным развитием. Международный опыт демонстрирует эффективность мастер-планирования в качестве механизма верхнеуровневого регулирования городских территорий. Однако в российском контексте отсутствие четкого законодательного определения статуса данного документа порождает множественность его интерпретаций и ограничивает потенциал применения. Теоретические основы и практические аспекты мастер-планирования получили освещение в ряде научных исследований: Аль-джабери Амед А. Х. в работе "Градостроительные идеи и концепции, повлиявшие на развитие движения Нового урбанизма" сформировал современный подход к территориальному развитию, хотя и без детализации механизмов реализации; коллективная монография "Градостроительство: международный опыт регулирования и управления" представила сравнительный анализ мировых практик, но с чрезмерным акцентом на нормативно-правовые аспекты; Ильина И.Н. в исследовании "Изменение подходов к процессу генерального планирования городов" провела структурный анализ документов планирования, ограничившись рассмотрением их финальных версий; СМWP в исследовании "Мастер-планы" проанализировал российские кейсы без должной увязки с законодательной базой; Пешина Э.В. и Рыженков А.В. в работе об эволюции концепций "Идеального города" предложили теоретическую базу, требующую адаптации к современным моделям планирования; издание "Стратегический мастер-план: инструмент управления будущим" представило аналитику реализованных проектов с выраженной москвоцентричностью.

Целью настоящего исследования выступает комплексный анализ территориальных подходов в рамках мастер-планирования с выявлением расхождений в условиях реализации на примере проектов XX-XXI веков с учетом российской специфики. Для достижения поставленной цели определены следующие исследовательские задачи: 1) систематизация основных концепций работы с городской средой на основе существующих исследований; 2) сравнительный анализ мастер-планов Чикаго, Берлина и Сингапура по критериям статуса, горизонта планирования и позиционирования в законодательной иерархии; 3) оценка российского опыта разработки мастер-планов и прогнозирование тенденций развития данного инструмента. Объект исследования включает международные кейсы (Чикаго, Берлин, Сингапур) и российские практики, прежде всего дальневосточные. Предмет исследования охватывает подходы к реализации мастер-планирования за период 1909-2025 гг., анализируемые по следующим параметрам: временной горизонт прогнозирования, периодичность актуализации, нормативный статус, приоритетные направления, охватываемые сферы планирования, степень общественного участия, учет историко-культурного наследия.

В качестве рабочей гипотезы выдвинуто положение о необходимости законодательного закрепления статуса мастер-плана в России, поскольку без нормативного регулирования данный инструмент не может полноценно выполнять функции документа стратегического развития. Методологическая база исследования включает: описательный метод, сравнительный анализ, классификацию данных открытых источников, документальный анализ. Применение указанных методов позволило осуществить комплексное исследование эволюции мастер-планирования и оценить перспективы его адаптации в российских условиях.

Основное содержание

Мастер-планирование (англ. «master planning») — это комплексный процесс разработки долгосрочной стратегии развития территории, направленный на создание устойчивой, функциональной и комфортной среды для жизни, работы и отдыха. Этот инструмент используется в градостроительстве, развитии промышленных зон, транспортных систем и даже крупных бизнес-проектов.

На протяжении веков теории и практики из разных сфер предлагали различные теории «Идеального города». В эволюции концепций развития городов прослеживается тенденция от «города-крепости» античной цивилизации к разнообразным разумным и утопическим идеям о том, как развивать город в неиндустриальной цивилизации.

Пешина упоминает, что градостроительство знает множество, отражающих эволюцию создания «Идеального города». Наиболее важные из них: упорядоченность составляющих элементов города для обеспечения комфорта жителей в концепции «Гипподамова сетка» (451 г. до н.э.), достижение гармонии с природой, благотворное влияние на здоровье человека в концепции «Идеальный город Гиппократ» (V век до н.э.).

Относительно современная концепция о городе как о сложной механизированной и электрифицированной системе - «Город-машина» (1914 г.), идеи о рационализации пространства растущих городов, в которой основу города составляют многоэтажные дома в концепции «Вертикальный город» (1930 г.) [Пешина, Рыженков, 2013].

В последующие годы все больше внимания получает концепция Нового урбанизма — создание ориентированной на человека среды, удовлетворяющей потребности горожан в коммуникации при сохранении функции города как системы эффективного создания, распространения и приумножения ресурсов [Аль-Джабери, 2020].

Развитие мастер-планирования в мире.

В исследовании были проанализированы мастер-планы периода XX-XXI вв. городов Чикаго, Сингапур и Берлин. Выявленные в результате анализа параметры представлены в таблице 1.

США, план застройки Чикаго (1909 г.) был разработан в условиях промышленного роста и массового притока населения.

Основные идеи сконцентрированы в сферах: Инвестиции в развитие застроенных территорий, максимальное функциональное разнообразие, транзитно-ориентированное развитие (Transit Oriented Development), информационная прозрачность, увеличение вложений в общественный транспорт и развитие мультимодальной транспортной системы, реалистичность планов и их привязка к показателям бюджетного финансирования [Стратегический мастер-план, КБ «Стрелка», 2014].

Сингапур (с 1971 г.). С приобретением независимости Сингапура было решено превратить город в мировой деловой центр. Упор был сделан на создание транспортных связей и реорганизацию городского пространства с выносом промышленных зон на окраину и высвобождением площадей в центре для беспрепятственного развития. Были решены проблемы водоснабжения, привлечения иностранных инвесторов, развития кредитно-банковской системы и поддержки малого и среднего бизнеса.

В числе основных идей: вовлечение жителей в процесс планирования, баланс между экономической конкурентоспособностью и качеством жизни, интегрированное планирование землепользования и транспорта, децентрализация [Стратегический мастер-план, КБ «Стрелка», 2014].

План Берлина и Бранденбурга (2008 г.). Служит примером взаимодействия общей региональной стратегии с местными планами землепользования и более детальными проектами развития отдельных территорий.

Основные идеи: Формирование устойчивых отношений между федеральными землями Берлин и Бранденбург, восстановление единого архитектурного облика, ограничение использования свободных земель для застройки, развитие транспортной инфраструктуры с учетом маятниковых миграций и международных транспортных потоков [Стратегический мастер-план, КБ «Стрелка», 2014].

Таблица 1 - Основные характеристики разработанных мастер-планов городов

Параметр	Территория разработки мастер-плана		
	Чикаго	Сингапур	Берлин
Название плана	«План Чикаго»	«Концептуальный план Сингапура»	«План пространственного развития федеральных земель Берлин и Бранденбург»
Территория осмысления	Агломерация Большой Чикаго	Город-государство Сингапур	Столичный регион Берлин – Бранденбург
Главный аспект	Развитие экономической эффективности территории города	Интегрированное планирование землепользования и транспорта	Формирование принципов пространственного развития агломерации и окружающей территории
Приоритет	Благоустройство, транспортное планирование	Транспортное планирование	Отсутствует иерархия приоритетов
Короткое описание результата	Планировочная структура для расширения площади застроенных территорий в связи с ростом населения, ориентация города к воде	Кольцевая система разделенных парками и зелеными зонами плотно заселенных городов-спутников	Ограничение размещения объектов торговли и нового строительства на свободных территориях
Статус закона	Нет	Нет	Да
Форма мастер-плана	Концептуальный план	Концептуальный план	Совместная пространственная стратегия 2-х регионов
Срок прогнозирования	30 лет	40-50 лет	10 лет
Период пересмотра/ мониторинг	н\д	10 лет	по окончании действия
Сохранение исторической среды	-	+	+
Наличие генерального плана	н\д	Да, на срок 10-15 лет	План землепользования
Пересмотр ген-плана	н\д	Раз в 10 лет	Раз в 3-5 лет
Участие общест-венности	+	+	+
Сферы планирования			
Пространственная	+	+	+
Экономическая	+	+	+
Социальная	+	+	+
Транспортная	+	+	+
Экологическая	+	-	+

В международной практике применяются различные подходы внедрения мастер-плана в иерархию документов: в одних странах градостроительное регулирование осуществляется только на местном и региональном уровнях, в других - также и на национальном.

Независимо от применяемых к регулированию подходов для всех стран общими являются:

– цель: обеспечение устойчивого развития;

– связь текущего и стратегического планирования: принятие градостроительных решений на основе долгосрочных стратегических планов пространственного развития [Полиди и др., 2023].

Также различия и статус документов. В частности, в 2 рассматриваемых городах мастер-план носит рекомендательный характер, и является основой для изменения законов на перспективу.

Таким образом мастер-план формирует основание для внедрения новых управленческих решений по работе с территорией города с целью предсказуемого развития.

Развитие мастер-планирования в России.

Россия также активно развивает институт мастер-планирования. Термин встречается в различных проектах: от реконструкции дворовых пространств до развития целых агломераций. При этом мастер-план является относительно объективной формой соблюдения интересов разных сторон за счет вовлечения в разработку местного сообщества, бизнеса и власти (по сравнению с генеральным планом).

Как отмечает Ильина, генеральные планы в современном прочтении зачастую не содержат решений, нацеленных на сбалансированное развитие и формирование комфортной городской среды. Этот документ с четко прописанным регламентом, составом и масштабом чертежей, лишен ситуативной гибкости. [Ильина, 2024].

Одна из форм использования мастер-планов - формирование этапности и стратегического видения развития территорий, в том числе для подготовки заявок на Всероссийский конкурс по созданию комфортной городской среды [Национальный проект «Инфраструктура для жизни», www...].

Мастер-план может быть представлением комплексного подхода к развитию территории для инвесторов. Для администраций городов – это предсказуемый план по работе с территорией на несколько лет вперед и способ привлечения средств из федерального бюджета.

Уже существуют примеры разработки 25 мастер-планов Дальневосточного федерального округа. Также разработаны мастер-планы для отдельных городов и агломераций в других регионах (таблица 2). Всего в России на июль 2024 года - 74 утвержденных мастер-плана, охват которых включает 91 город, еще 32 мастер-плана находятся в разработке.

Таблица 2 - Регионы-лидеры по охвату населения городов с мастер-планами (принятыми и в разработке)

Регион	Охват населения городов	Население городов с мастер-планами (тыс. человек)	Кол-во мастер-планов	Кол-во городов с мастер-планами
Магаданская область	100%	94	2	2
Республика Алтай	100%	65	1	1
Ненецкий автономный округ	100%	24	1	1
Чукотский автономный округ	100%	23	3	3

Регион	Охват населения городов	Население городов с мастер-планами (тыс. человек)	Кол-во мастер-планов	Кол-во городов с мастер-планами
Республика Саха (Якутия)	93%	518	8	8
Омская область	93%	1 111	1	1
Хабаровский край	91%	878	3	3
Камчатский край	90%	199	1	2
Еврейская автономная область	90%	69	1	1
Республика Бурятия	89%	461	2	2

Метод мастер-планирования успешно показал себя в первых проектах и будет поддержан в дальнейшем. В ближайшее время в России ожидается разработка 200 мастер-планов для городов и агломераций.

Такое активное внедрение мастер-планирования невозможно без законодательного урегулирования. Ожидается, что в 2025 году статус документа будет утвержден, что внесет значительные изменения в систему стратегического планирования в Российской Федерации.

Заключение

Эволюция механизма мастер-планирования демонстрирует значительную трансформацию методологических подходов и практик применения на протяжении исторического развития. В современных условиях данный инструмент получил широкое распространение в международной практике как эффективный метод формирования стратегических направлений пространственного развития городских территорий. Анализ зарубежного опыта выявляет существенные различия в правовом статусе мастер-планов: в различных национальных системах они могут занимать различное положение в законодательной иерархии - от обладающих обязательной юридической силой до носящих рекомендательный характер, выступая при этом концептуальной основой для корректировки документов территориального планирования. В российском контексте особую актуальность приобретает вопрос законодательного закрепления статуса мастер-плана, поскольку отсутствие четкого нормативного регулирования существенно ограничивает потенциал его практического применения.

Ключевыми преимуществами мастер-планирования как современного инструмента управления городским развитием выступают: принцип общественного участия в разработке, обеспечивающий учет интересов местных сообществ; визуальная презентативность предлагаемых решений; комплексный междисциплинарный подход; а также экономическая обоснованность предусматриваемых мероприятий. Временной горизонт мастер-планирования, как правило, составляет не менее 10 лет, при этом в мировой практике встречаются примеры разработки долгосрочных стратегий, охватывающих значительно более продолжительные периоды.

В Российской Федерации наблюдается постепенная институционализация мастер-планирования как инструмента территориального развития, сопровождающаяся адаптацией наиболее успешных международных практик к национальным условиям. С учетом текущих тенденций можно прогнозировать существенное расширение применения данного метода в

отечественной градостроительной практике в ближайшей перспективе, что обусловлено его значительным потенциалом для решения комплексных задач пространственного развития.

Библиография

1. Аль-Джабери Амед А. Х. Градостроительные идеи и концепции, повлиявшие на развитие движения Нового урбанизма // Урбанистика. 2020. № 2. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/gradostroitelnye-idei-i-kontseptsii-povliyavshie-na-razvitie-dvizheniya-novogo-urbanizma> (дата обращения: 08.04.2025).
2. Градостроительство: международный опыт регулирования и управления / Полиди Т. Д. [и др.]. – Москва: Фонд «Институт экономики города», 2023. – 352 с.
3. Ильина И. Н. Изменение подходов к процессу генерального планирования городов: трансформация смысла или смена названия // Вопросы государственного и муниципального управления. 2024. № 1. С. 84–109. DOI: 10.17323/1999-5431-2024-0-1-84-109.
4. Исследование Мастер-планы, июль 2024, CMWP // [Электронный ресурс]. URL: https://rgud.ru/documents/%D0%9C%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%B5%D1%80%20%D0%BF%D0%BB%D0%B0%D0%BD%D1%8B_CMWP_2024.pdf (дата обращения: 08.04.2025). С. 9.
5. Основные инициативы Национального проекта «Инфраструктура для жизни» [Сайт]. URL: <https://xn--80aarpmpemcchfmo7a3c9ehj.xn--p1ai/new-projects/infrastruktura-dlya-zhizni/> (дата обращения: 06.04.2025).
6. Пешина Э. В., Рыженков А. В. Эволюция теоретико-методических подходов к познанию «Идеального города» // Управленец. 2013. № 4 (44). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/evolyutsiya-teoretiko-metodicheskikh-podhodov-k-roznaniyu-idealnogo-goroda> (дата обращения: 07.04.2025).
7. Стратегический мастер-план: инструмент управления будущим / КБ «Стрелка». – М., 2014. – 515 с. [Электронный ресурс]. URL: <https://kyiv-heritage.com/sites/default/files/Стратегический%20МАСТЕР-план%2C%20М.%2C%202014%20515с.pdf> (дата обращения: 03.04.2025).
8. Roscongress.org [Сайт]. URL: <https://roscongress.org/news/realizatsiju-master-planov-arkticheskikh-gorodov-obsudjat-na-maf-2025/> (дата обращения: 10.04.2025).
9. 25 городов.рф [Сайт]. URL: <https://25городов.рф> (дата обращения: 10.04.2025).

Opportunities for Developing Master Planning Technology in the Russian Federation

Danil D. Golovanov

Bachelor,
Moscow Polytechnic University,
107023, 38, Bolshaya Semenovskaya str., Moscow, Russian Federation;
e-mail: danilgolovanov535@gmail.com

Abstract

This study presents a comprehensive analysis of the evolution of master planning in global practice from 1909 to 2025, with subsequent evaluation of its application prospects in the Russian context. The methodological framework combines comparative-historical analysis and a systems approach, revealing key patterns in the development of this territorial management tool. Key findings include: 1) systematization of dominant approaches to urban space organization through master planning; 2) evaluation of planning time horizons across different national contexts; 3) analysis of the prevalence of this tool in contemporary Russian urban planning regulation. Particular attention is given to institutional aspects - the research identifies an urgent need for legislative recognition of master plans within Russia's territorial planning documentation system. The results demonstrate that effective implementation of master planning in Russia requires: developing unified

methodological foundations, accounting for regional specificities, and establishing mechanisms for interagency coordination. This study contributes to urban planning theory and offers practical recommendations for enhancing territorial management tools in Russia.

For citation

Golovanov D.D. (2025) *Vozmozhnosti razvitiya tekhnologii master-planov v Rossiyskoy Federatsii* [Opportunities for Developing Master Planning Technology in the Russian Federation]. *Экономика: вчера, сегодня, завтра*. 2025. Том 15. № 3А. С. 233-240.

Keywords

Master planning, territorial management, urban development, historical analysis, urban planning regulation, spatial planning

References

1. Al-Jaberi Amed A. H. Urban planning ideas and concepts that influenced the development of the new urbanism movement // *Urbanistics*. 2020. No. 2. URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/gradostroitelnye-idei-i-kontseptsii-povliyavshie-na-razvitie-dvizheniya-novogo-urbanizma> (date of reference: 04/08/2025).
2. Urban planning: international experience of regulation and management / Polidi T. D. [et al.]. - Moscow: Institute of Urban Economics Foundation, 2023. – 352 p.
3. Ilyina I. N. changing approaches to the process of general urban planning: transformation of meaning or name change // *Issues of state and municipal management*. 2024. No. 1. pp. 84-109. DOI: 10.17323/1999-5431-2024-0-1-84-109.
4. Master Plan Study, July 2024, Cmwp / / [Electronic resource]. URL: https://rgud.ru/documents/%D0%9C%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%B5%D1%80%20%D0%BF%D0%BB%D0%B0%D0%BD%D1%8B_CMWP_2024.pdf (date of reference: 04/08/2025). p. 9.
5. The main initiatives of the National Project "Infrastructure for Life" [website]. URL: <https://xn--80aapampemcchfmo7a3c9ehj.xn--p1ai/new-projects/infrastruktura-dlya-zhizni/> (date of access: 04/06/2025).
6. Peshina E. V., Ryzhenkov A.V. Evolution of theoretical and methodological approaches to cognition of the "ideal city" // *Manager*. 2013. No. 4 (44). URL: <https://cyberleninka.ru/article/n/evolyutsiya-teoretiko-metodicheskikh-podhodov-k-poznaniyu-idealnogo-goroda> (date of request: 04/07/2025).
7. Strategic master plan: a tool for managing the future / Strelka Design Bureau, Moscow, 2014, 515 p. [electronic resource]. URL: [https://kyiv-heritage.com/sites/default/files/Strategic%20MASTER Plan %2C%20M.%2C%202014%20515c.pdf](https://kyiv-heritage.com/sites/default/files/Strategic%20MASTER%20Plan%20M.%20202014%20515c.pdf) (accessed: 04/03/2025).
8. Roscongress.org [Website]. URL: <https://roscongress.org/news/realizatsiju-master-planov-arkticheskikh-gorodov-obsudjat-na-maf-2025/> (date of access: 04/10/2025).
9. 25 cities.Russian Federation [website]. URL: <https://25городов.Russian Federation> (date of application: 04/10/2025).