



Предложения по совершенствованию системы управления градостроительной деятельностью в субъекте Российской Федерации *на примере Тверской области*

Центр урбанистики и градостроительства СПбГУ
КРТ Девелопмент

2022 год

Цели и задачи градостроительной политики

КАЧЕСТВЕННАЯ ГОРОДСКАЯ СРЕДА:

- Удовлетворение запросов населения
- Ввод доступного, комфортного и разнообразного жилья
- Рост индекса качества городской среды
- Создание общественных пространств
- Приумножение культурного наследия

ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ:

- Повышение эффективности использования территорий
- Рост капитализации и налоговой отдачи недвижимости
- Создание условий для привлечения инвестиций в проекты градостроительного развития

Устойчивое социально-экономическое развитие территории

ИНФРАСТРУКТУРА:

- Построение эффективной «умной» транспортной системы
- Опережающее строительство социальной инфраструктуры
- Модернизация коммунальной инфраструктуры с учетом адаптации к климатическим изменениям

ЭКОСИСТЕМА:

- Формирование зеленых зон
- Сохранение природных ландшафтов
- Использование потенциала водоемов и водного фронта
- Углеродная нейтральность
- ESG-повестка

Основные принципы градостроительной политики



Социальная ориентированность

- градостроительная деятельность должна быть направлена на гуманизацию городской среды, повышение ее качества и привлекательности для проживания
-



Вовлеченность горожан

- критически важным является активное и реальное участие жителей города и профессиональных сообществ в планировании градостроительного развития
-



Экономическая эффективность

- результатом управления градостроительной деятельностью должен стать рост капитализации, налоговой отдачи и инвестиционной привлекательности территорий, развитие локального бизнеса, привлечение в регион новых инвесторов, квалифицированных работников, студентов и туристов

Основные принципы градостроительной политики



Активная позиция региональных и местных властей

- необходима разработка и реализация масштабных программ градостроительного развития, концентрация публичных ресурсов на ключевых территориях и наиболее значимых проектах, стимулирование частных инвестиций в соответствии с приоритетами пространственного развития
-



Учет актуальных мировых трендов

- планирование градостроительного развития должно учитывать такие тренды технологического, информационного и социального развития, как цифровизация, концепция «умного города», распределенная экономика и потребление, интернет вещей, беспилотные технологии, изменение образа жизни, структуры занятости и досуга, климатические изменения, ESG-повестка
-



Стратегия разумного роста

- **Разнообразие** форм и функций городской застройки
- **Компактность и связность** территории за счет ограничения экстенсивного распространения жилой многоквартирной застройки
- **Интенсификация** использования городской территории - редевелопмент неэффективно используемых промышленных зон и реновация устаревшей массовой жилой застройки
- **Комплексный подход** к развитию территорий с приоритетом смешанного землепользования с равномерным распределением жилья, мест приложения труда, городских услуг и общественных пространств
- **Полицентричность** - создание сети многофункциональных общественно-деловых зон как мест приложения труда в центрах крупных жилых районов, в зонах транспортно-пересадочных узлов и в местах пересечения транспортных коммуникаций
- **Новая транспортная парадигма** - отказ от «догоняющей» модели строительства сети городских автомобильных дорог, сокращение затрат на развитие магистральной сети с приоритетом на решении острых проблем и перенаправление ресурсов на развитие общественного транспорта, немоторизованного движения, систем каршеринга
- Формирование полноценной системы современных городских **общественных пространств** с широким набором услуг для жителей и гостей города

Приоритеты градостроительной политики

Приоритеты

Решение насущных проблем (сегодня)

- Места приложения труда
- Комфортная жилая среда
- Транспортная инфраструктура
- Социальная инфраструктура
- Коммунальная инфраструктура

Учет актуальных трендов (завтра)

- Образование, наука и инновации
- Культурная среда и наследие
- Социальные и сетевые коммуникации
- Общественные центры и пространства
- Экология и углеродная нейтральность



Типичные проблемы планирования пространственного развития



Градостроительство не является драйвером экономики и не обеспечивает повышение качества городской среды

- Действующие документы территориального планирования и градостроительного зонирования, как правило, не имеют под собой экономического обоснования и не стимулируют создание новых мест приложения труда и инвестиций
- Отсутствует градостроительная политика, направленная на повышение капитализации территорий и рост имущественных и косвенных налогов
- Преобладающим видом градостроительных проектов является строительство массового жилья, не в полной мере соответствующего критериям качественной городской среды и часто не обеспеченного необходимой общественной инфраструктурой
- Отсутствует комплексная программа вовлечения в градостроительную деятельность земельных и участков и объектов недвижимости, находящихся в государственной и муниципальной собственности
- Отсутствует системный подход к комплексному развитию территорий (на уровне кварталов и городских районов), в результате чего преобладает точечный девелопмент, который не приводит к улучшению качества городской среды
- При планировании и реализации градостроительных проектов и принятии управленческих решений часто не учитываются потребности местного сообщества

Типичные проблемы планирования пространственного развития

?

Ведомственная разобщенность

Стратегия
социально-
экономического
развития

Генеральный
план

Создание
объектов
инфраструктуры

Инвестиционные
проекты

«Экономический»
орган власти

«Градостроительный»
орган власти

«Отраслевые»
органы власти

Частные инвесторы

Следствием ведомственного подхода к городскому планированию является отсутствие реальной связи между Стратегией социально-экономического развития, генеральными планами городских округов, государственными и муниципальными программами и планами частных инвесторов.

Бюджетная система и инвестиционные ресурсы не обеспечивают в полной мере реализацию национальных проектов и целей социально-экономического развития.

В результате у субъекта Российской Федерации отсутствует экономически эффективная и разделяемая местным сообществом и инвесторами комплексная программа развития.



Мероприятия на 2022-2023 годы

РАЗРАБОТКА ПРОГРАММНЫХ ДОКУМЕНТОВ

1. Стратегия пространственного развития Тверской области:

- Концепция формирования Тверской городской агломерации
- Направления развития опорных населенных пунктов малых форм расселения (муниципальных образований) Тверской области
- Актуализация схемы территориального планирования Тверской области

2. Мастер-план Тверь-900 – комплекс градостроительных мероприятий к 900-летию Твери и территориальная проекция стратегии социально-экономического развития города Твери до 2035 года

3. Новая государственная программа Тверской области «Градостроительное развитие Тверской области», включая подпрограммы:

- «Тверь-900: градостроительное преобразование областного центра»
- «Тверская городская агломерация»
- «Развитие малых форм расселения»
- «Формирование современных общественных пространств»



Мероприятия на 2022-2023 годы

ИНСТИТУЦИОНАЛЬНЫЕ ПРЕОБРАЗОВАНИЯ

4. Создание на базе Главархитектуры **Министерства градостроительного развития Тверской области и расширение его полномочий** в части разработки и координации выполнения новой государственной программы «Градостроительное развитие Тверской области»
5. Создание АО «**Корпорация развития Тверской области**» - регионального публичного института развития, партнера частных инвесторов в проектах градостроительного развития
6. Создание АНО «**Институт пространственного планирования Тверской области**» - консультационно-экспертного органа Правительства Тверской области в области градостроительства, координатора подготовки градостроительной документации
7. Создание ГАУ «**Дирекция развития общественных пространств Тверской области**» - управляющей компании тематическими парками, парками культуры и отдыха, пешеходными зонами, местами отдыха у воды

Стратегия пространственного развития Тверской области

Утверждена распоряжением Правительства Тверской области от 24.09.2013.
Горизонт планирования – 2030 год.

Ключевой концептуальный документ пространственного планирования субъекта Российской Федерации, связующий Стратегию социально-экономического развития и Схему территориального планирования. Может быть утвержден как раздел Стратегии социально-экономического развития субъекта Российской Федерации. Горизонт планирования – не менее 20 лет.
Документ не разработан.

Утверждена постановлением Правительства Тверской области от 25.12.2012.
Горизонт планирования – 2030 год.

Стратегия социально-экономического развития

- Приоритеты, цели и задачи развития
- Целевые показатели развития



Стратегия пространственного развития Тверской области

- Комплексный географический анализ
- Размещение производительных сил
- Региональная система расселения
- Тверская городская агломерация
- Специализация опорных населенных пунктов
- Инфраструктура федерального и регионального значения
- Приоритетные инвестиционные проекты
- Расчет социально-экономической эффективности и меры по реализации



Схема территориального планирования

- Размещение планируемых объектов регионального значения

Стратегия пространственного развития Тверской области

Задачи национальных проектов	Вопросы, решаемые в рамках Стратегии
Ввод жилья, расселение аварийного жилищного фонда, повышение качества городской среды	<ul style="list-style-type: none">• Определение приоритетных территорий комплексного развития и строительства многоквартирного и индивидуального жилья.• Формирование территориально привязанной программы расселения не пригодного для проживания жилья и редевелопмента территорий.• Разработка укрупненной адресной программы и плана мероприятий по повышению Индекса качества городской среды.
Развитие магистральной инфраструктуры, объектов науки, культуры, образования, здравоохранения	<ul style="list-style-type: none">• Единый план размещения на территории объектов транспортной, социальной и коммунальной инфраструктуры и иных объектов федерального и регионального значения.• Локализация стратегических областных проектов, масштабных инвестиционных проектов и площадок, в том числе в сфере жилищного строительства.• Определение укрупненных параметров и стоимости создания объектов.
Экономический рост, развитие предпринимательства и занятости	<ul style="list-style-type: none">• Планирование повышения налоговых и неналоговых доходов за счет увеличения капитализации земельных участков и объектов недвижимости и роста экономической активности на территории.• Формирование условий для привлечения инвестиций и создания новых рабочих мест на территории, в том числе за счет изменения функционального и градостроительного зонирования, установления зон комплексного развития территории, а также создания зон с преференциальными условиями ведения предпринимательской деятельности (ТОСЭР, ОЭЗ, ИНТЦ и пр.).

Стратегия пространственного развития Тверской области

Ключевые аспекты пространственного развития	Вопросы, решаемые в рамках Стратегии
Расселение населения	<ul style="list-style-type: none">• Как и откуда привлечь новое население в Тверь?• Как остановить отток населения из населенных пунктов области?• Насколько оправдана концентрация жилищного строительства в областном центре?• Что делать с каждым из малых городов и сельских населенных пунктов: сохранять, развивать, ревитализировать, укрупнять, переформатировать, ликвидировать?• Как дифференцировать градостроительную и жилищную политику в зависимости от типа населенных пунктов и территорий?
Размещение производительных сил	<ul style="list-style-type: none">• Какие экономические функции и где нужно развивать для удержания населения, роста налоговых поступлений и снижения нагрузок на инфраструктуру?• Сохранять или изменять исторически обусловленную экономическую специализацию населенных пунктов?• Где создавать новые центры экономической активности и территориально-производственные кластеры?• Как использовать для экономического роста преимущества транспортно-географического положения: прохождение через территорию области основных транзитных коридоров?• Где формировать туристско-рекреационные и санаторно-курортные зоны с сопутствующей инфраструктурой?• Как развивать территории сельскохозяйственного назначения?

Стратегия пространственного развития Тверской области

Ключевые аспекты пространственного развития	Вопросы, решаемые в рамках Стратегии
Тверская городская агломерация	<ul style="list-style-type: none">• Каковы границы и состав Тверской городской агломерации?• Как использовать преимущества и минимизировать угрозы непосредственного соседства с Московской агломерацией?• Как позиционировать и развивать населенные пункты, входящие в Тверскую городскую агломерацию?
Транспортная инфраструктура	<ul style="list-style-type: none">• Как использовать преимущества прохождения по территории области международных автотранспортных и железнодорожных коридоров?• Нужен ли аэропорт в Твери или аэроэкспресс до «Шереметьево»?• Где развивать малую авиацию?• Речной транспорт: как эффективно совместить транспортную и туристическую функции?• Где будут востребованы транспортно-пересадочные узлы и проекты транзитно-ориентированного девелопмента?• Где эффективно размещать логистические комплексы и оптово-распределительные центры?
Общественная инфраструктура	<ul style="list-style-type: none">• Где дефицит нормируемых объектов социальной инфраструктуры (детские сады, школы, поликлиники и т.п.) и каков объем необходимых затрат на покрытие дефицита с учетом согласованных планов по строительству жилья?• Где и в каком формате оптимально размещение крупных общественных пространств и объектов: парков, музеев, дворцов спорта, концертных залов, театров и т.п.?

Стратегия пространственного развития Тверской области

Ключевые аспекты пространственного развития	Вопросы, решаемые в рамках Стратегии
Культурное наследие	<ul style="list-style-type: none">• Насколько эффективно используются объекты культурного наследия и в чем проблемы неэффективного использования?• Какие объекты имеют важнейшее значение для развития туризма, привлечения инвестиций и роста капитализации территорий?• Насколько эффективны режимы охраны объекты культурного наследия?
Природный ландшафт и водные объекты	<ul style="list-style-type: none">• Какие природные территории представляют наибольшую ценность для экологии и развития туризма?• Каково использование и потенциальный спрос со стороны населения и туристов?• Каков экономический потенциал использования природных ландшафтов?• Как использовать уникальное преимущество нахождения на территории области истока великой русской реки Волги?• Как наиболее эффективно использовать туристический и экономический потенциал многочисленных водных объектов?

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

Мастер-план – это территориальная проекция стратегии социально-экономического развития города:

- Пространственная модель
- Стратегии для компонентов пространственного развития города
- Мероприятия (проекты) социально-экономического развития города
- Территории приоритетного градостроительного развития
- План быстрых побед (тактический урбанизм)
- Расчет социально-экономической эффективности
- Меры по реализации и мониторингу

Мастер-план - это инструмент, позволяющий сбалансировать:

1. Развитие фактических и потенциальных точек роста территории
2. Объекты федеральных, региональных, городских и частных инвестиций
3. Интересы бизнеса и жителей

Мастер-план Тверь-900



Мастер-план – ключевой документ пространственного планирования

Необходимы масштабные и амбициозные, но реализуемые и конкретные программы градостроительного развития городской территории на ближайшие 20 лет

Исторический центр

Районы массовой жилой застройки

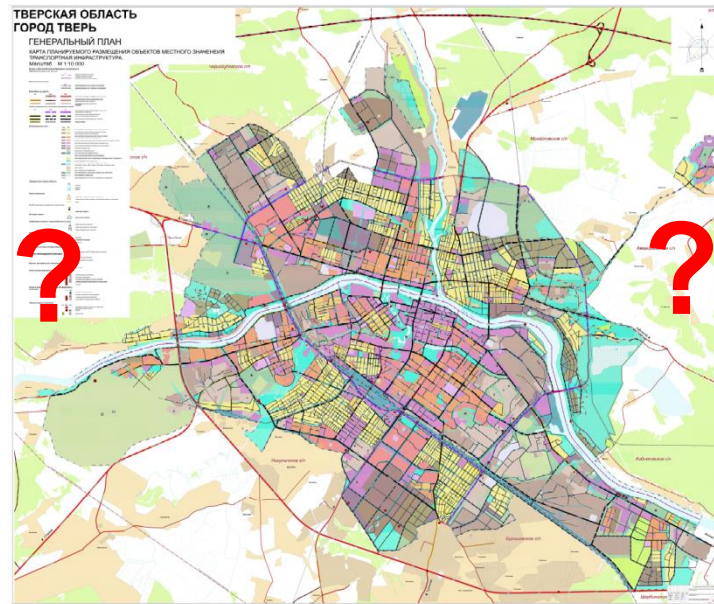
Районы индивидуального жилья

Промышленные зоны

Территории сельскохозяйственного назначения

Зеленые зоны

Вопросы Мастер-плана



Культурное наследие

Природные ландшафты

Водные объекты и прибрежные территории

Новые узлы полицентричности

Общественные центры и пространства

Инфраструктура

УРОВНИ ПЛАНИРОВАНИЯ РАЗВИТИЯ ТЕРРИТОРИЙ

Стратегия пространственного развития агломерации

- Социально-экономическое районирование, приоритеты и принципы пространственного развития, объекты магистральной инфраструктуры,

Генеральный план города

- Функциональные зоны и объекты местного значения, подлежащие отображению в Генеральном плане

Мастер-план города

- Базисные кварталы - минимальная территориальная планировочная единица. Являются основой для подготовки предложений по функциональному зонированию, установлению градостроительных регламентов и нормированию объектов инфраструктуры



Мастер-план Тверь-900

Стратегия социально-экономического развития Твери до 2035 года (утверждена Тверской городской Думой 19.12.2019)

Генеральный план Твери (Утвержден постановлением Правительства Тверской области 22.11.2021).
Горизонт планирования – не менее 20 лет.

Мастер-план города

Документация по планировке территории

ЗАДАЧИ

1. Учет и предвосхищение потребностей жителей путем вовлечения активных горожан в процесс планирования пространственного развития Твери
2. Формирование качественной и безопасной городской среды
3. Стимулирование инвестиций, занятости и экономического роста за счет планирования эффективного использования территории
4. Обеспечение населения доступным, комфортным и разнообразным жильём
5. Планирование развития социальной, транспортной и коммунальной инфраструктуры в увязке с изменениями городской системы расселения
6. Формирование целостных и разнообразных жилых и смешанных районов
7. Обеспечение равного доступа к рабочим местам и услугам на всей территории
8. Создание инфраструктуры зеленых, общественных и креативных пространств
9. Использование потенциала водоемов и водного фронта
10. Сохранение и приумножение культурного наследия

ПРИНЦИПЫ РАЗРАБОТКИ

1. Комплексность:

- Учет всех факторов пространственного развития: социальных, экономических, градостроительных, экологических и пр.
- Увязка планируемых к размещению объектов государственных инвестиций разного уровня и объектов частных инвестиций

2. Научный подход:

- Применение современных научных методов исследования, в том числе анализа больших данных, спонтанной информации в сети интернет, привлечение к разработке ведущих университетов, научно-исследовательских, проектных и консалтинговых организаций

3. Междисциплинарность:

- Использование компетенций специалистов в области социологии, экономики, географии, градостроительства, архитектуры, транспорта, дизайна, экологии, маркетинга, психологии и прочих дисциплин

4. Бенчмаркинг:

- Анализ и применение лучших мировых и российских практик пространственного планирования и городского развития

5. Партисипативность:

- Вовлечение в процесс разработки Мастер-плана различных сообществ жителей (по интересам, социальным признакам, соседству и пр.)

Мастер-план Тверь-900 – основа Генерального плана



Необходим новый взгляд на Генеральный план

1. Генеральный план как единая схема и программа развития конкретных территорий
2. Генеральный план как концепция преобразования планировочной структуры
3. Генеральный план как модель, по которой определяются достижимые показатели социально-экономического развития



Задачи нового Генерального плана

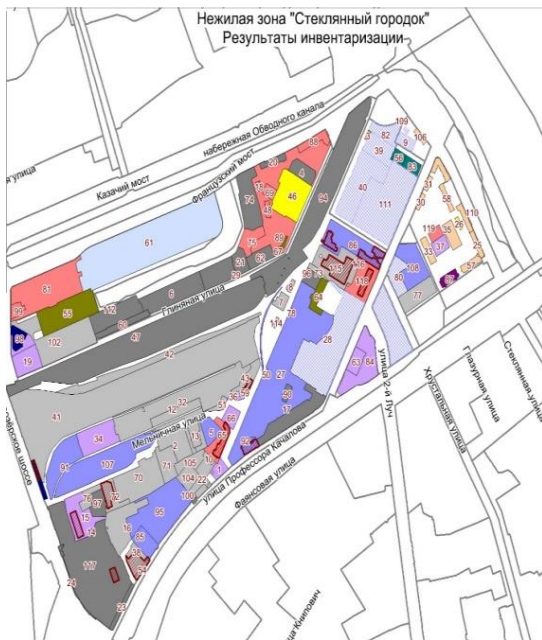
1. Реализация стратегии разумного роста и ликвидация инфраструктурного дефицита
2. Обеспечение роста кадастровой стоимости земельных участков и недвижимости
3. Формирование целостных жилых районов с комфортной городской средой
4. Включение в документ конкретных параметров развития функциональных зон
5. Планирование размещения объектов регионального и местного значения
6. Инвентаризация существующих инфраструктурных и девелоперских проектов на предмет актуальности и включения в документ, генерация новых проектов
7. Учет мнения городского и экспертного сообщества

Мастер-план Тверь-900 – основа Генерального плана

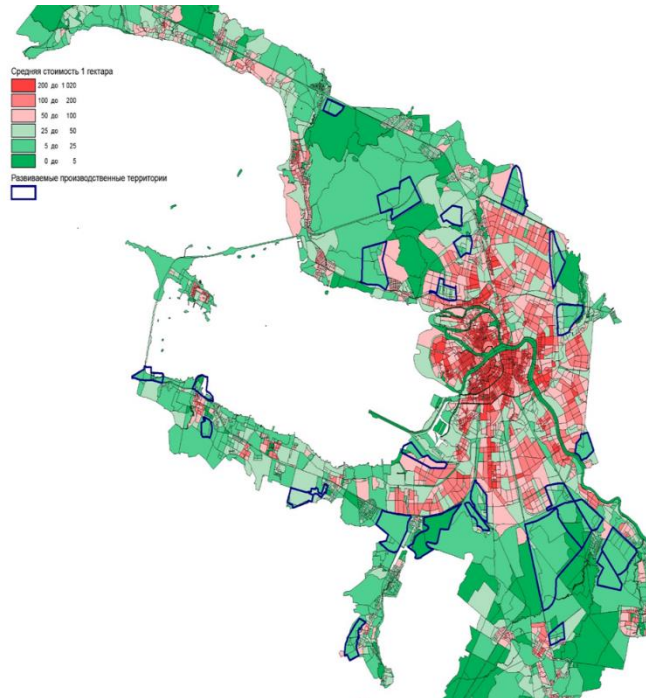


Экономическое обоснование Генерального плана (пример Санкт-Петербурга)

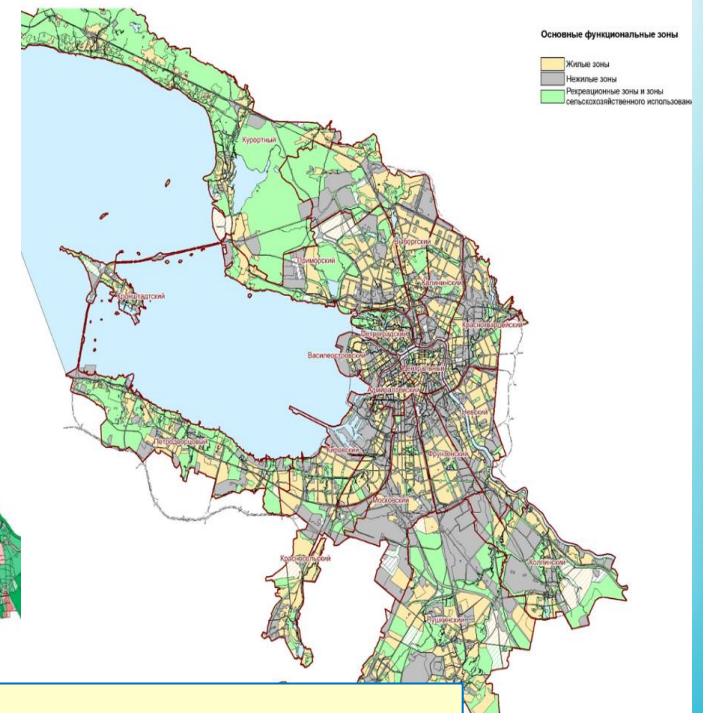
1. Провести инвентаризацию фактического землепользования



2. Оценить эффективность использования территорий



3. Изменить зонирование и параметры развития зон



Необходимо как минимум рассчитать:

- 1 – сколько будет стоить реализация Генерального плана для бюджета**
- 2 – какой социально-экономический эффект будет от реализации Генерального плана**

Содержание Мастер-плана

1. КОНТЕКСТ ГОРОДА

- Историческая ретроспектива развития
- Экономико-географическое положение города
- Актуальные вызовы и возможности пространственного развития
- Локальная нормативная правовая база пространственного развития
- Основные акторы градостроительного развития

2. ПРОСТРАНСТВЕННАЯ МОДЕЛЬ

- Городская система расселения
- География производительных сил и мест приложения труда
- Размещение «третьих мест»
- Структура территории: ментальные районы, пути, барьеры, центры и ориентиры
- Транспортно-планировочный каркас
- Городская ткань: функция и морфология застройки

Содержание Мастер-плана

3. СТРАТЕГИИ ДЛЯ КОМПОНЕНТОВ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

3.1. Производительные силы:

- Производственные зоны - развитие и редевелопмент
- Общественно-деловые зоны - регенерация и новые форматы
- Культурное наследие - ревитализация и современное использование

3.2. Расселение населения:

- Историческая застройка – стимулирование и джентрификация
- Массовое «советское» жилье – улучшения и реновация
- «Постсоветское» жилье – осмысление проблем и стандартизация
- Индивидуальное жилье и садоводства – приоритеты развития

3.3. Инфраструктура:

- Транспортная система - проблемы и пути решения
- Социальная инфраструктура – обеспечение разнообразия и доступности
- Общественные пространства и центры – новые стандарты и новые форматы
- Зеленые зоны – рекреация и экологический каркас
- Водные объекты – использование преимуществ

4. ТЕРРИТОРИИ ПРИОРИТЕТНОГО ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО РАЗВИТИЯ

Для каждой территории проводится обоснование наилучшего варианта использования, определяются основные показатели проекта градостроительного развития и разрабатывается фор-эскиз мастер-плана и визуализация застройки

4.1. Район железнодорожного вокзала и оптовых складов на улице Коминтерна: строительство транспортно-пересадочного узла и формирование транзитно-ориентированного центрального делового района Тверской агломерации «Тверь-Сити»

4.2. Территория в районе улицы 2-й Красина: многофункциональный конгрессно-выставочный комплекс «Тверь-Экспо», кампус Тверского государственного университета

4.3. Берег реки Волга, долины рек Тверца, Тьмака и Лазурь: создание системы озелененных общественных пространств, сети маршрутов немоторизованного транспорта и размещение объектов спорта и общественной инфраструктуры

4.4. Район пересечения трассы М-10 и выезда на Волоколамск: формирование торгово-логистической и производственной зоны, в том числе как площадки для перебазирования промышленных предприятий из центральной планировочной зоны

4.5. Район стадиона «Центральный»: спортивно-рекреационный кластер

4.6. Территория бывшей Гвардейской артиллерийской бригады в микрорайоне Кировский: комплексное развитие территории со строительством жилого района

4.7. Территории, прилегающие к проекту реновации «Морозовского городка»

Содержание Мастер-плана

5. ПЛАН БЫСТРЫХ ПОБЕД (МЕРОПРИЯТИЯ С РЕЗУЛЬТАТОМ ДО 2024 ГОДА)

- Транспортная система: некапитальные улучшения улично-дорожной сети, оптимизация комплексной схемы организации дорожного движения и комплексной схемы организации транспортного обслуживания населения общественным транспортом
- Использование объектов недвижимости: предложения по повышению эффективности использования государственного и муниципального имущества
- Общественные пространства и благоустройство: создание новых парков и скверов, пляжей, пешеходных зон, благоустройство территорий общего пользования, культурные интервенции на территориях
- Реагирование на требования и пожелания горожан, носящие массовый характер (устранение «болевых точек»): поправки в градостроительную документацию, петиции и обращения по проблемам и вопросам развития территории района, обращения на сервисе «Госуслуги. Решаем вместе»
- Жилищно-коммунальное хозяйство: предложения по корректировке адресных программ капитального и текущего ремонта

Содержание Мастер-плана

6. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ

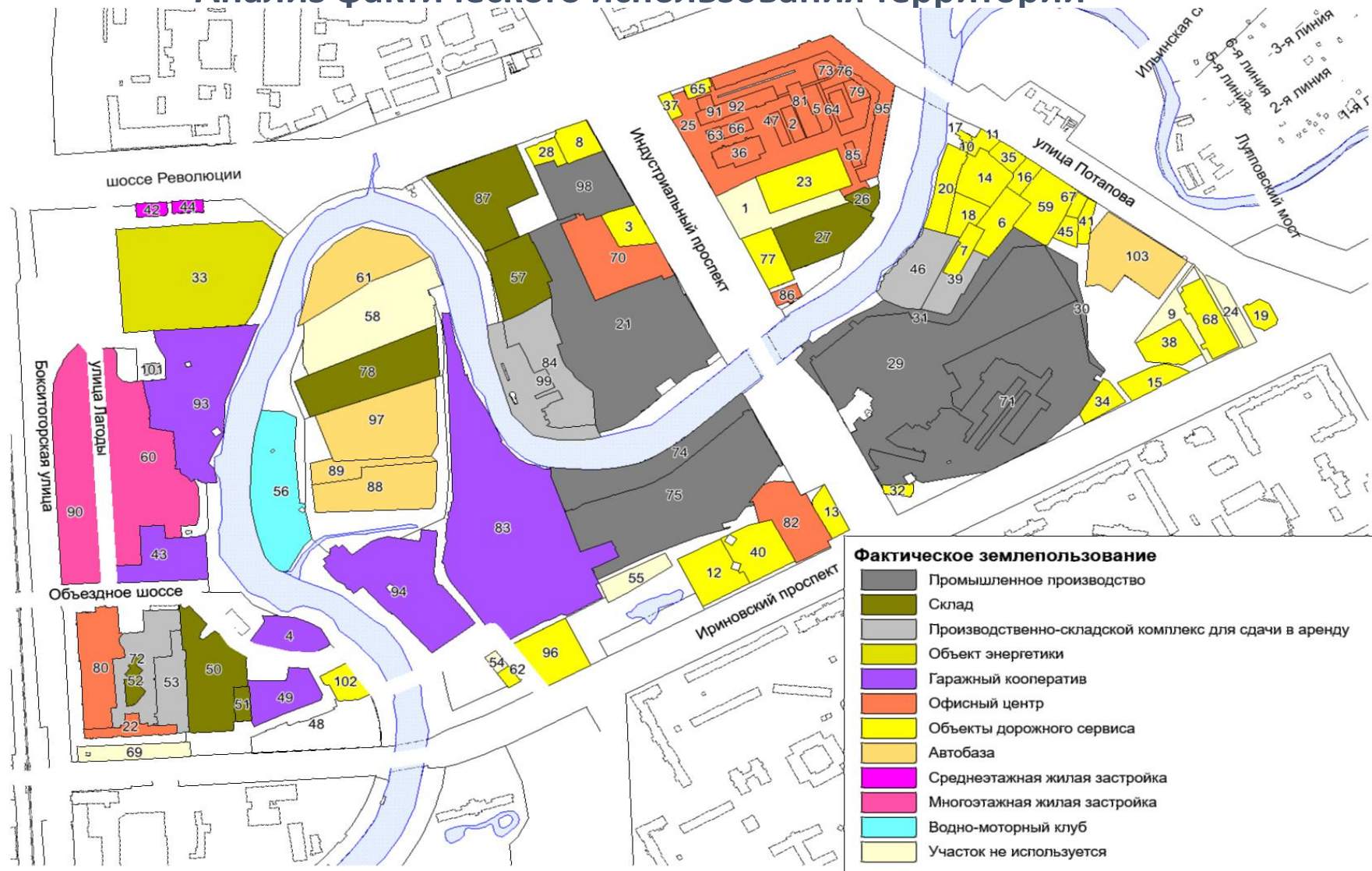
- Индикаторы пространственного развития и качества городской среды
- Оценка затрат и определение источников финансирования
- Оценка роста капитализации и налоговой отдачи от территорий
- ESG-эффекты

7. МЕРЫ ПО РЕАЛИЗАЦИИ И МОНИТОРИНГУ

- Формирование рабочей группы, экспертного и общественного совета по реализации и мониторингу Мастер-плана
- Создание регионального института развития территорий
- Формирование сетевого сообщества активного населения
- Формирование бизнес-ассоциаций ключевых территорий развития
- Подготовка градостроительных концепций для ключевых территорий развития
- Разработка и утверждение документации по планировке территории для ключевых территорий развития
- Внесение поправок в Генеральный план и Правила землепользования и застройки в соответствии предложениями Мастер-плана

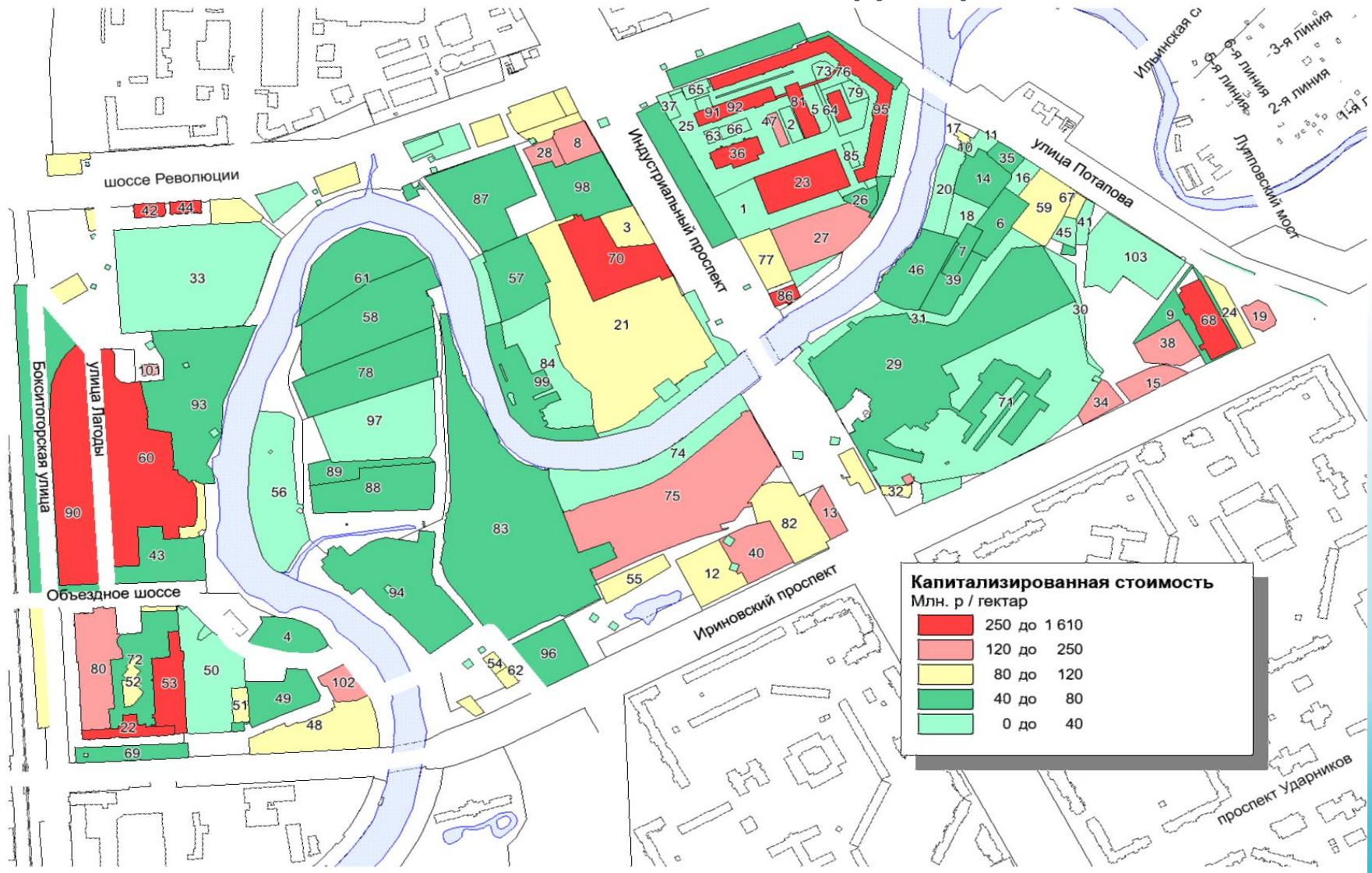
Методика разработки Мастер-плана (пример)

Анализ фактического использования территории



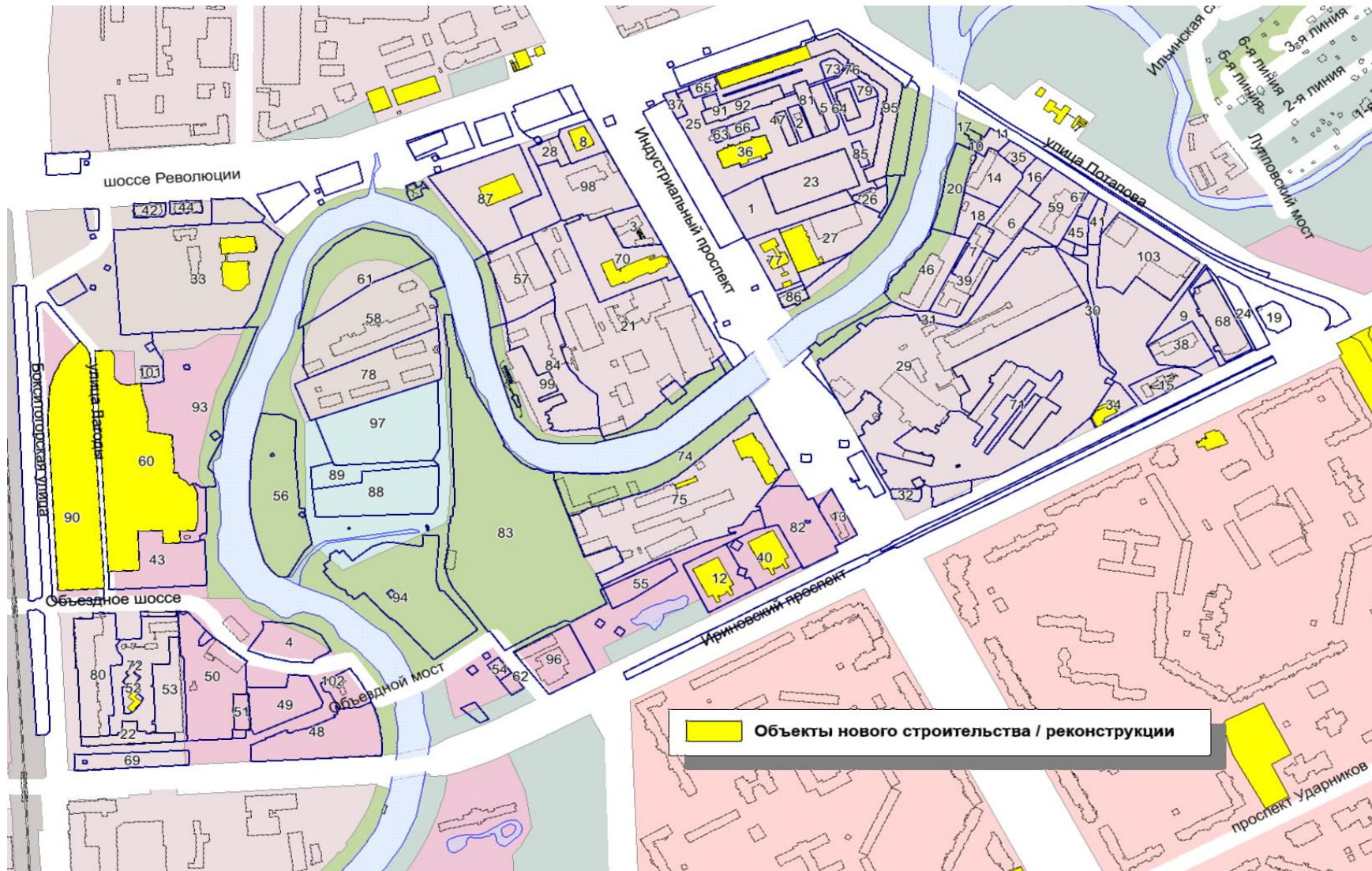
Методика разработки Мастер-плана (пример)

Анализ плотности использования территории



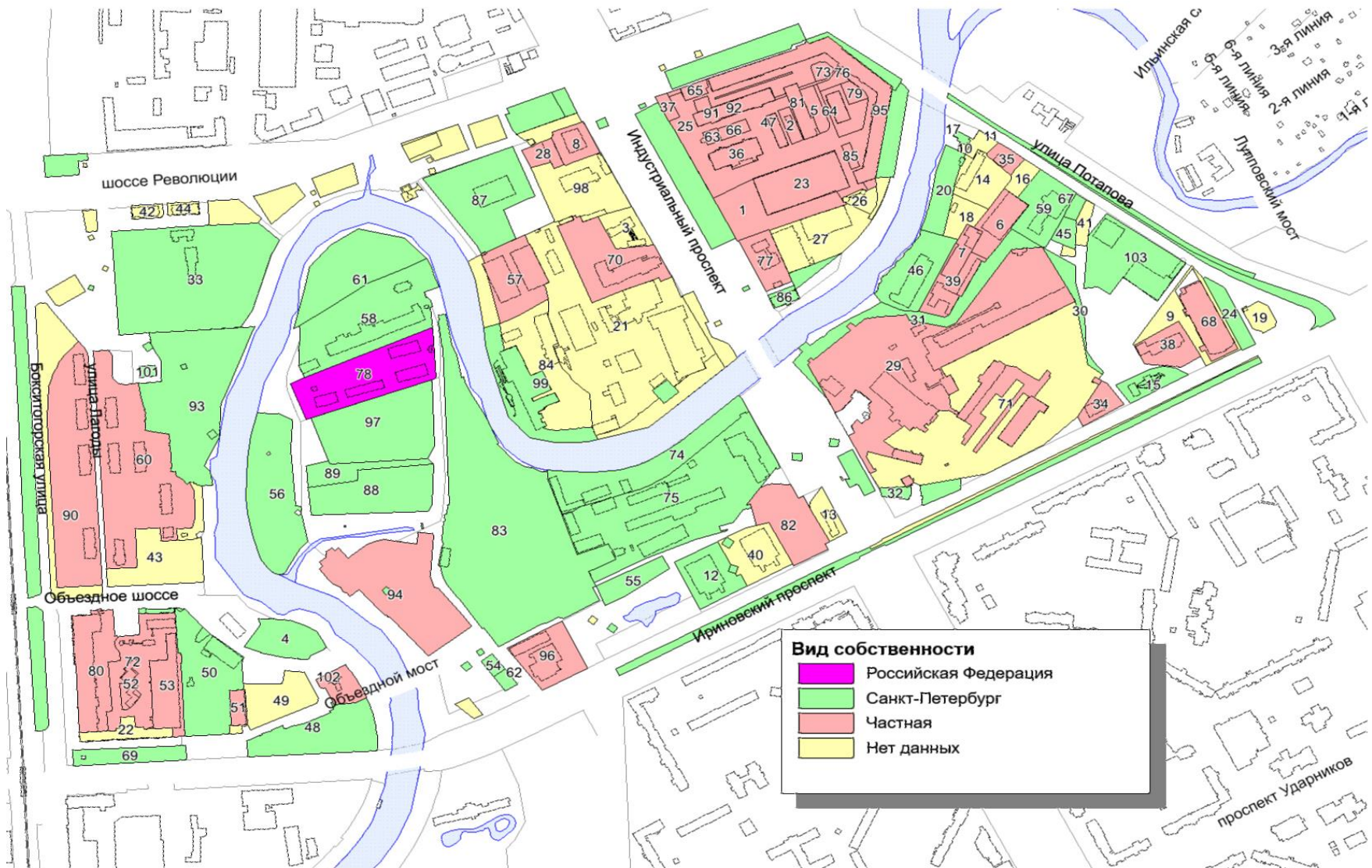
Методика разработки Мастер-плана (пример)

Анализ инвестиционной активности



Методика разработки Мастер-плана (пример)

Анализ имущественно-правового статуса



Методика разработки Мастер-плана (пример)

Анализ мнения жителей и бизнеса

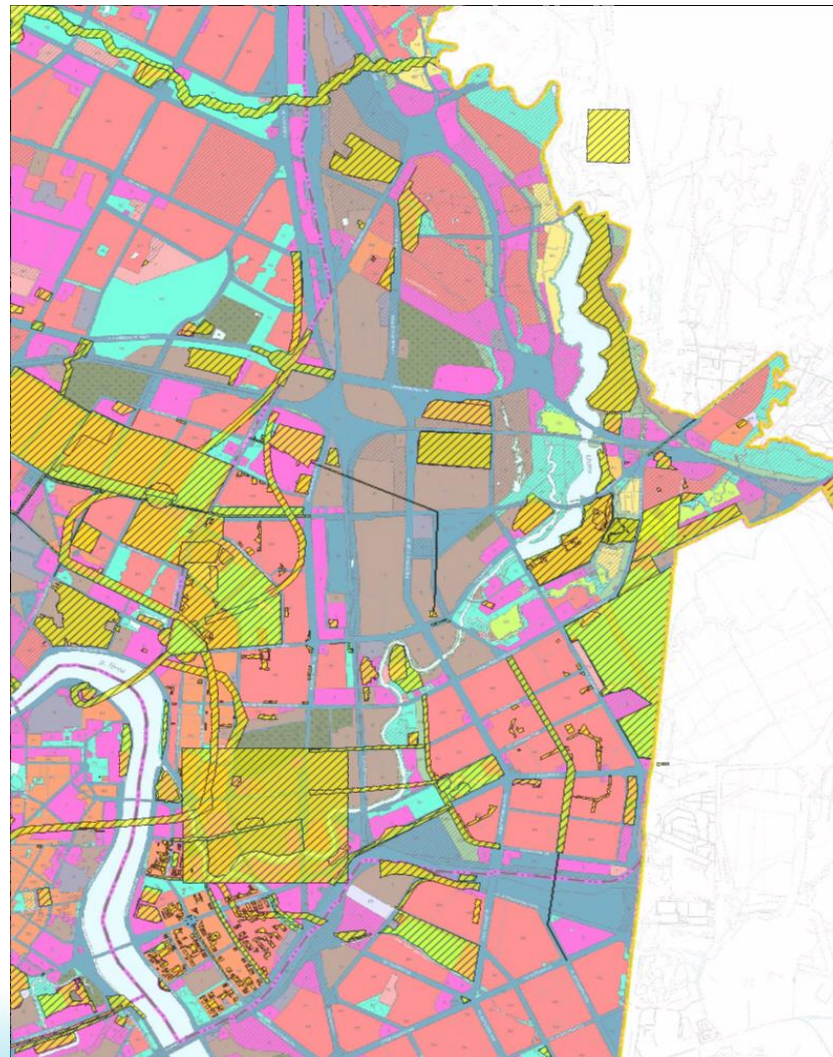
Социологические опросы

Ментальная карта:

- Структурное знание территории (районы – границы – пути – ориентиры – центры)
- Атрибутивное знание территории (оценка по критериям)

Общественная активность:

- Инициативы
- Поправки в Генеральный план
- Участие в общественных слушаниях
- Партисипаторное проектирование и бюджетирование



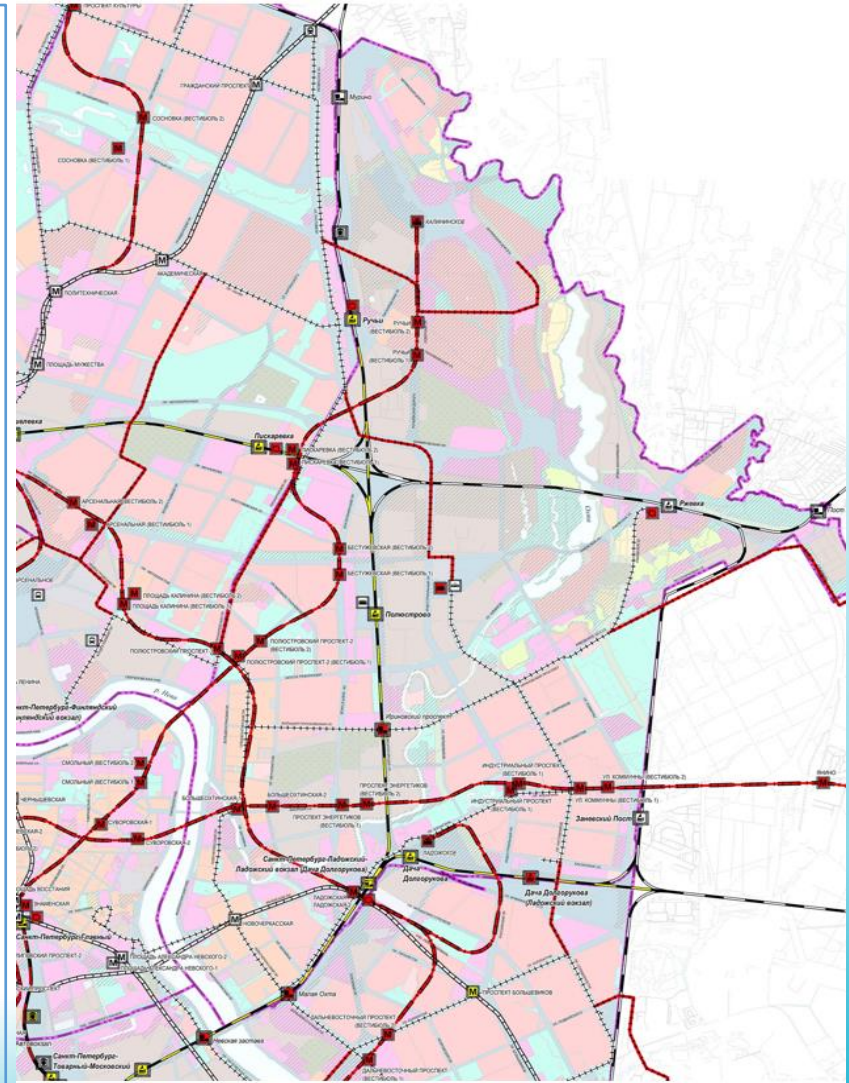
Методика разработки Мастер-плана (пример)

Анализ транспортной системы:

- Пробки на дорогах
- Места концентрации ДТП
- Проблемы с парковкой
- Доступность общественного транспорта
- Комфортность общественного транспорта
- Инфраструктура немоторизованного движения
- Комфорт и безопасность пешеходного движения

Два уровня решений:

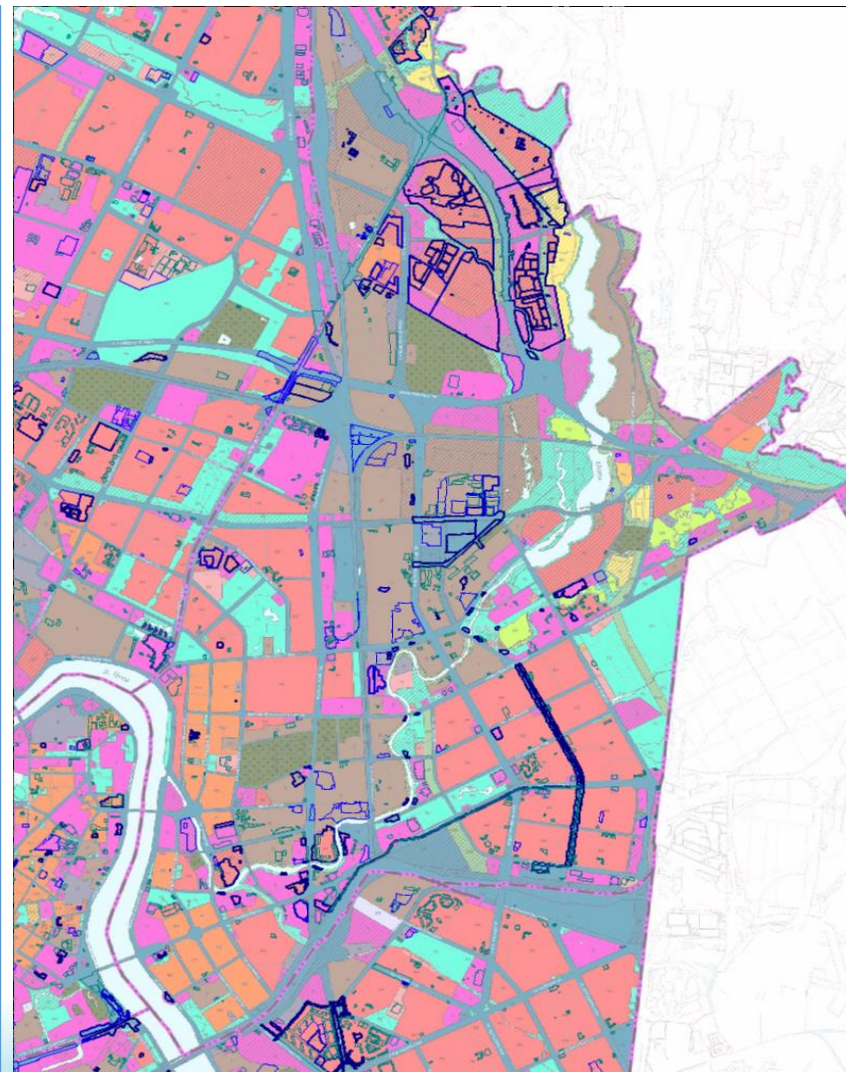
- «Быстрые победы» (организация движения, расширение перекрестков, административные меры и т.п.)
- Мероприятия развития (строительство и реконструкция объектов транспортной инфраструктуры)



Методика разработки Мастер-плана (пример)

Анализ инвестиционно-строительной активности:

- Выданные разрешения на строительство
- Полученные градостроительные планы земельных участков
- Утвержденная и разработанная документация по планировке территории
- Заявки на получение статуса стратегического инвестиционного проекта
- Приобретение земельных участков
- Изменение градостроительного зонирования
- Инвестиционные намерения и инициативы



Методика разработки Мастер-плана (пример)

Общественные пространства:

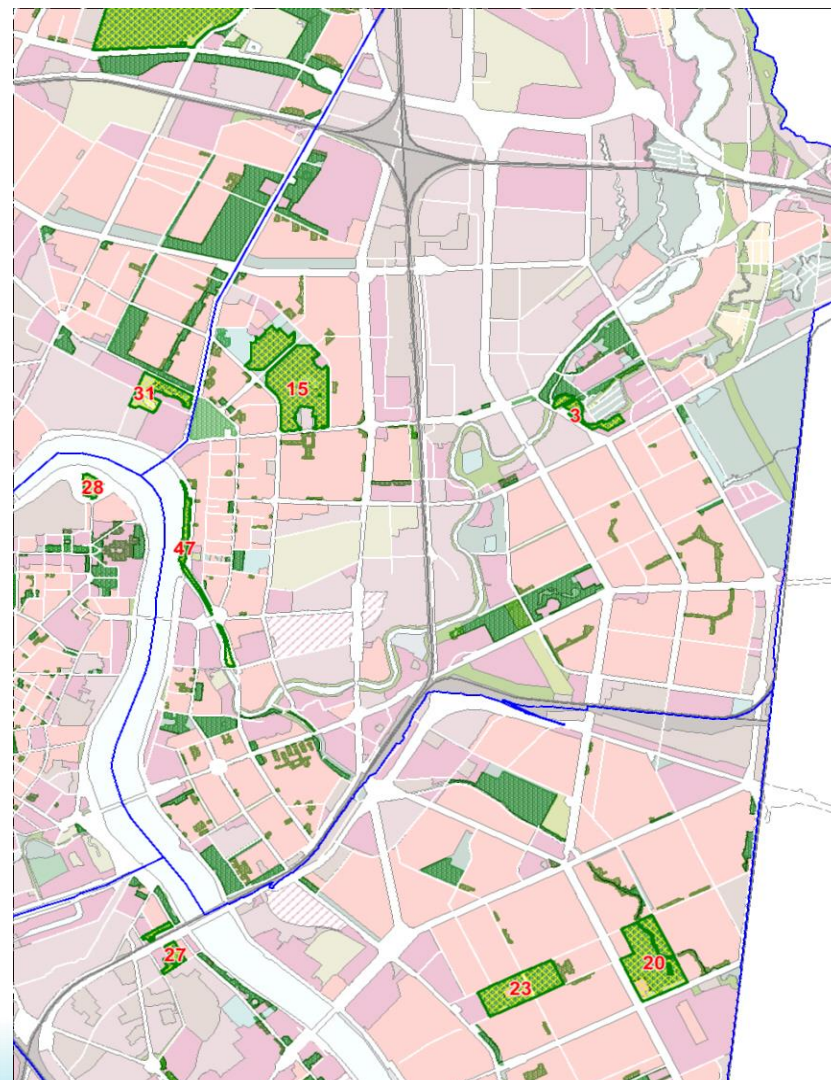
- парки культуры и отдыха, в том числе тематические парки, общегородского и межрайонного значения (эпизодическое и периодическое посещение, максимальный набор услуг в области культуры, спорта и досуга);
- парки районного значения (регулярное посещение, полный набор услуг в области спорта и досуга);
- сады, скверы, бульвары местного значения (базовый набор рекреационных услуг);
- улицы и площади с приоритетом пешеходного движения;
- места отдыха у воды (пешеходные набережные и пляжи).

Креативные пространства:

- центры творческих индустрий
- современные «Дома культуры»

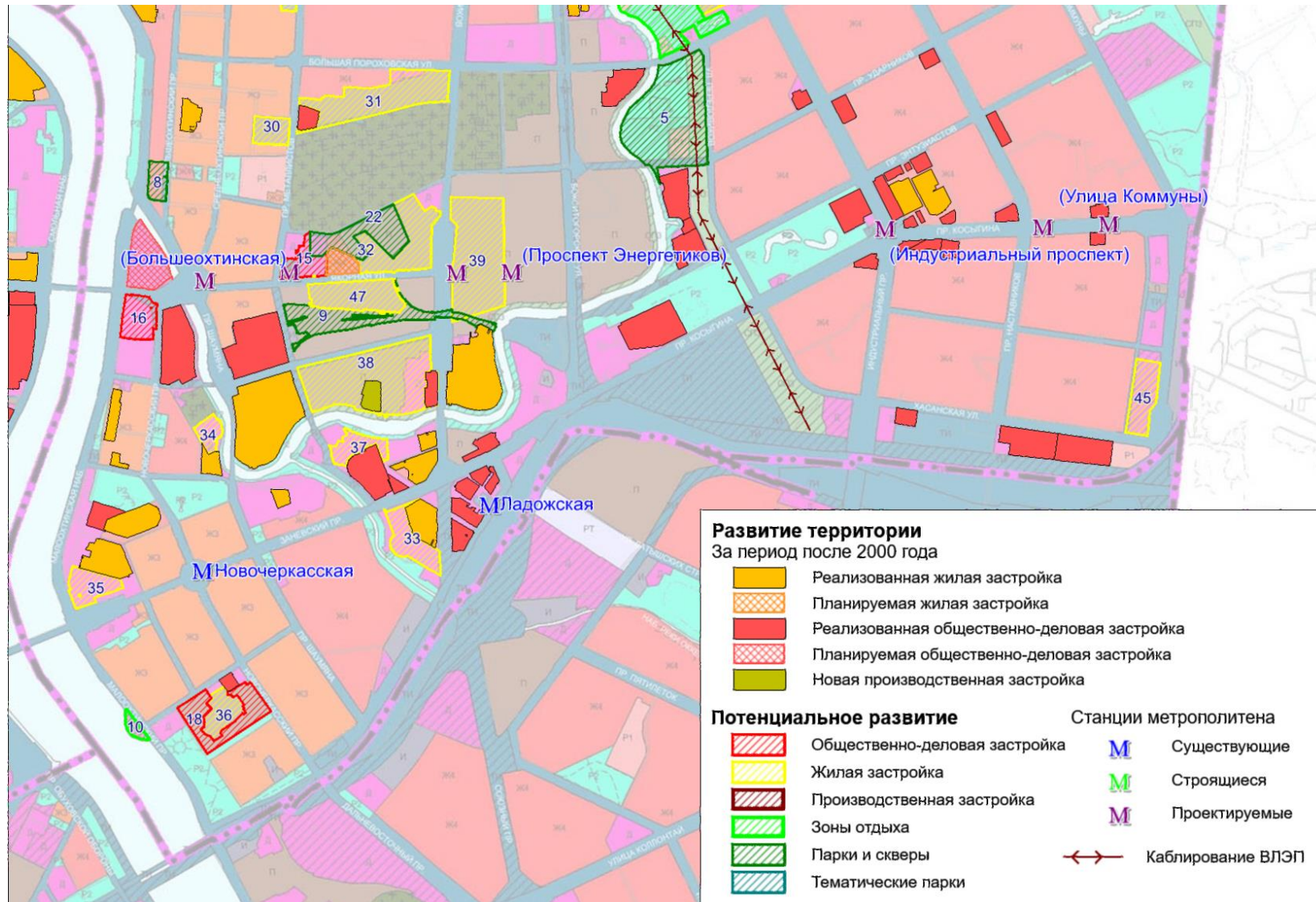
Инвестиционные модели:

- аренда / управление / ГЧП / девелопмент



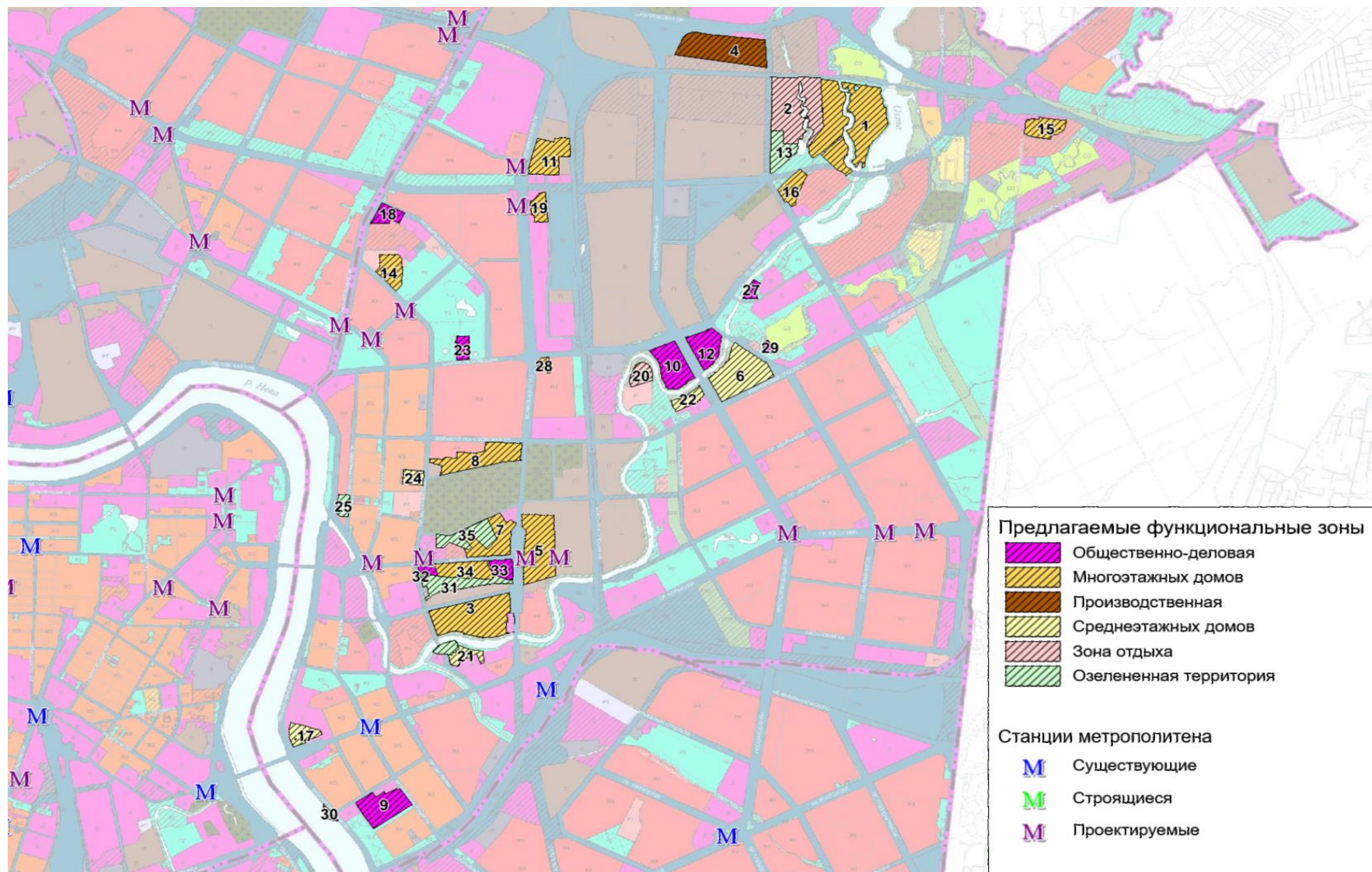
Методика разработки Мастер-плана (пример)

Территории приоритетного градостроительного развития



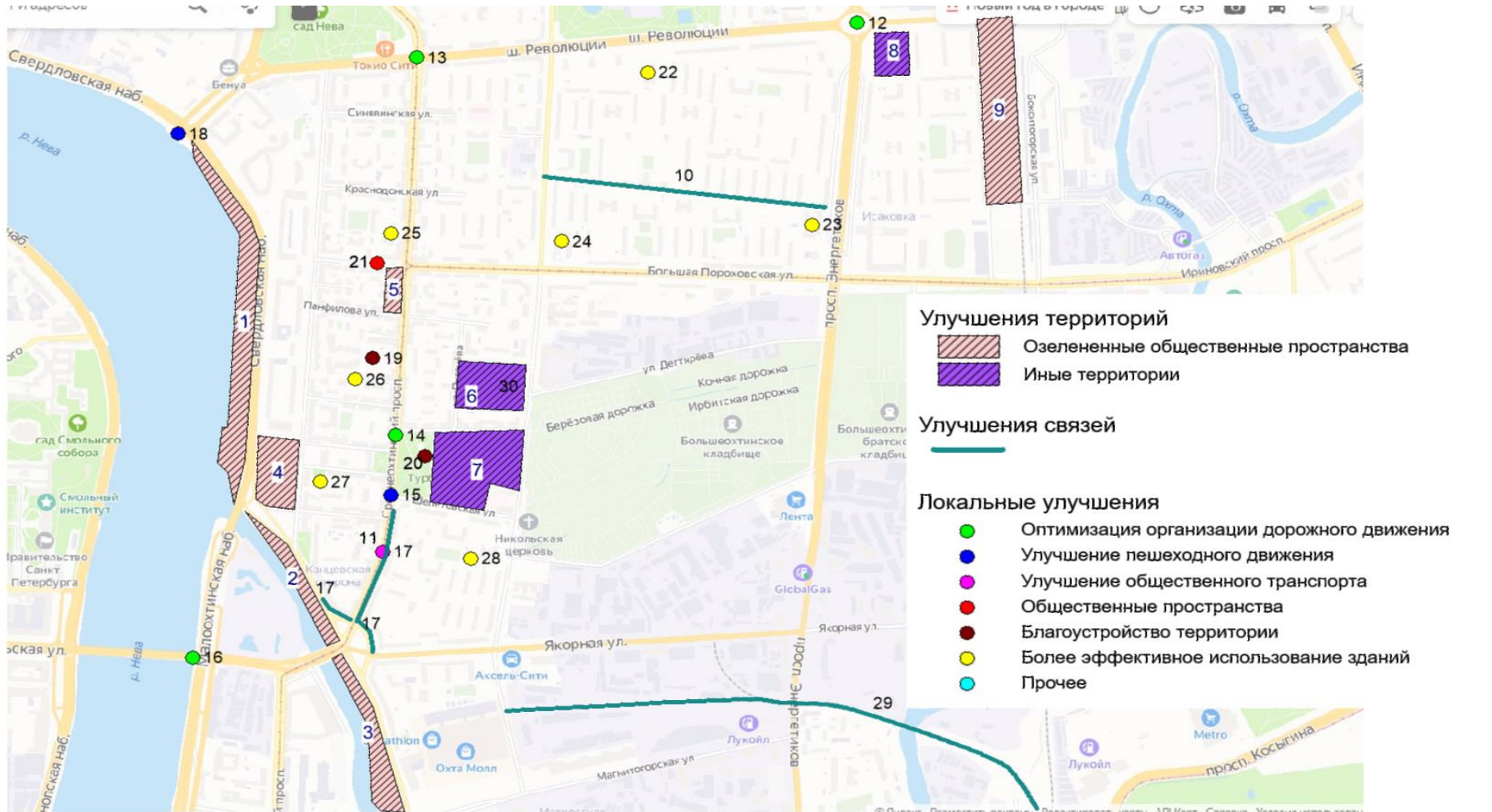
Методика разработки Мастер-плана (пример)

Предложения по изменению Генерального плана: функциональное зонирование



Методика разработки Мастер-плана (пример)

План быстрых побед



Развитие общественных пространств

Парки культуры и отдыха



Пешеходные зоны



Необходимо придание указанным видам общественных пространств статуса **объектов регионального значения**

Общественные пространства – открытые территории, свободные от транспорта и предназначенные для использования неограниченным кругом лиц в целях проведения свободного времени и общения

Тематические парки



Места отдыха у воды



Необходима разработка подпрограммы **«Развитие общественных пространств»** в рамках формируемой государственной программы Тверской области «Градостроительное развитие Тверской области»