

## ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВО И УРБАНИСТИКА

Научная статья



УДК/UDC 711.1

DOI: 10.24412/1998-4839-2025-1-173-188

EDN: OJRIRF

**Архитектурно-пространственное проектирование как вид градостроительной деятельности и инструмент эффективного планирования развития территорий****Анна Николаевна Береговских<sup>1</sup>**ООО «Институт территориального планирования «Град», Омск, Россия  
aberegovskih@itpgrad.ru

**Аннотация.** Сложный мир требует наращивания научного потенциала во всех сферах социального, культурного и экономического развития, особенно важным и ответственным блоком системы жизнеустройства является планирование комплексного и устойчивого развития территорий – основы государственного управления, главенствующей целью которого неизменно при любой властной конструкции является повышение качества жизни населения страны. Статья посвящена исследованию текущего состояния дел в сферах градостроительного проектирования и планирования развития территорий, выявлению наиболее проблемных вопросов и подготовке предложений по совершенствованию, оформлению, уточнению места и роли архитектурно-пространственного проектирования в системе градостроительной деятельности через закрепление базовых, смысловых, содержательных положений понятиями и их определениями.

**Ключевые слова:** градостроительная деятельность, градостроительная документация, архитектурно-пространственное проектирование, мастер-план, планирование развития территорий

**Для цитирования:** Береговских А.Н. Архитектурно-пространственное проектирование как вид градостроительной деятельности и инструмент эффективного планирования развития территорий // Architecture and Modern Information Technologies. 2025. №1(70). С. 173-188. URL: [https://marhi.ru/AMIT/2025/1kvart25/PDF/10\\_beregovskikh.pdf](https://marhi.ru/AMIT/2025/1kvart25/PDF/10_beregovskikh.pdf)  
DOI: 10.24412/1998-4839-2025-1-173-188. EDN: OJRIRF

## TOWN-PLANNING AND URBAN DESIGN STUDIES

Original article

**Architectural and spatial design as a form of urban planning activity and a tool for effective territorial development planning****Anna N. Beregovskikh<sup>1</sup>**Institute of Territorial Planning «Grad» LLC, Omsk, Russia  
aberegovskih@itpgrad.ru

**Abstract.** In a complex world, the need for expanding scientific potential in all areas of social, cultural, and economic development is crucial. One of the most significant and responsible components of the life-support system is the planning of comprehensive and sustainable territorial development—an essential foundation of state governance, whose primary goal, regardless of the political structure, is to improve the quality of life for the population. This article examines the current state of urban planning and territorial development, identifies key challenges, and

---

<sup>1</sup> © Береговских А.Н., 2025

proposes improvements. It also aims to clarify the role and position of architectural and spatial design within the broader urban planning system by defining and solidifying its fundamental conceptual framework and key terminologies.

**Keywords:** urban planning activity, urban planning documentation, architectural and spatial design, master plan, territorial development planning

**For citation:** Beregovskikh A.N. Architectural and spatial design as a form of urban planning activity and a tool for effective territorial development planning. *Architecture and Modern Information Technologies*, 2025, no. 1(70), pp. 173-188.

Available at: [https://marhi.ru/AMIT/2025/1kvart25/PDF/10\\_beregovskikh.pdf](https://marhi.ru/AMIT/2025/1kvart25/PDF/10_beregovskikh.pdf)

DOI: 10.24412/1998-4839-2025-1-173-188. EDN: OJRIRF

## Введение

Любая профессиональная деятельность строится на научно обоснованной методологии, фундаментом которой является терминология, свод понятий и их определений, формирующих, очерчивающих, объясняющих предметную область профессии. Градостроительная деятельность в ее современной трактовке, предьявленной законодателем, «страдает» недооформленностью, недосказанностью, противоречиями и даже явными конфликтами.

ГрК РФ определяет градостроительную деятельность как «деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемую в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции, сноса объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений, комплексного развития территорий и их благоустройства»<sup>2</sup>. Содержание градостроительной деятельности включает в себя все процессы, связанные с планированием, проектированием, строительством, эксплуатацией и ликвидацией построенного. Деятельность охватывает множество участников: чиновников, проектировщиков, строителей, коммунальщиков и многих других.

Согласно утвержденному приказом Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации от 18.01.2023 № 27н профессиональному стандарту градостроитель осуществляет деятельность по «развитию территорий, в том числе городов и иных поселений в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории»<sup>3</sup>. Целью деятельности градостроителя стандарт определил организацию, подготовку и утверждение документов территориального планирования, градостроительного зонирования, нормативов градостроительного проектирования и документации по планировке территории.

Таким образом, к градостроителям стандарт относит только градостроителей-проектировщиков и градостроителей-заказчиков (представителей государственных и муниципальных органов власти, уполномоченных в сфере архитектуры и градостроительства) проектов нормативов градостроительного проектирования, документов территориального планирования, градостроительного зонирования и документации по планировке территории, существенно ограничивая их деятельность. Например, мастер-планы и концепции пространственного развития стандарт не относит к профессиональным компетенциям градостроителей. В ряде регионов и городов России такие документы уже разрабатывают организации, не имеющие в штате ни архитекторов,

---

<sup>2</sup> Градостроительный кодекс Российской Федерации: Федеральный закон от 29 декабря 2004 г. № 190-ФЗ (ред. от 25.12.2023), ст. 1.

<sup>3</sup> Об утверждении профессионального стандарта «Градостроитель»: приказ Министерства труда и социальной защиты Российской Федерации от 18 января 2023 г. № 27н.

ни инженеров градостроительной направленности, а заказчиками выступают не органы власти, уполномоченные в сфере архитектуры и градостроительства.

Мы наблюдаем системные ошибки в понятиях, формирующих, определяющих профессию: 1) отсутствие содержательной цели как самой градостроительной деятельности, так и деятельности градостроителей (цель – разработка определенного, закрытого перечня проектов документов); 2) определение понятия через самого себя. И кодекс, и стандарт пронизаны таким подходом: градостроители – это те, кто занимается градостроительством; функциональное зонирование – это зонирование, установленное генеральным планом; территориальное зонирование – это зонирование, установленное правилами землепользования и застройки. И так далее... Отсутствие целей архитектурно-пространственного планирования, неопределенность назначения и смысла каждого из объектов планирования, неучет влияния планируемых объектов друг на друга и недооценка зависимостей объектов друг от друга привели к последовательному упрощению решений, а комплексность развития территорий из стратегического целеполагания (принципы устойчивого развития) мутировала в организационно-правовой механизм реновации локальных территорий. Исключение из документа, формирующего, институционализирующего градостроительную деятельность, вопросов стратегического планирования, прогнозирования и целеполагания повлекли за собой проблемы пространственной организации урбанизированных территорий, надвигающиеся и уже происходящие процессы разрушения экосистем, утрату ценностей жизнеустройства и сбалансированности пространственной организации территориального развития [11, 9].

Выхолащивание, обеднение, ограниченность и примитивизм – это характеристики современного градостроительства в представлении действующего законодательства, низведшего градостроителей с пьестала высокой государственной ответственности за культурное пространство страны [4] до задачи строительства квадратных метров жилья с минимальным сопутствующим инфраструктурным набором элементарных услуг как можно больше, дешевле и быстрее<sup>4</sup>.

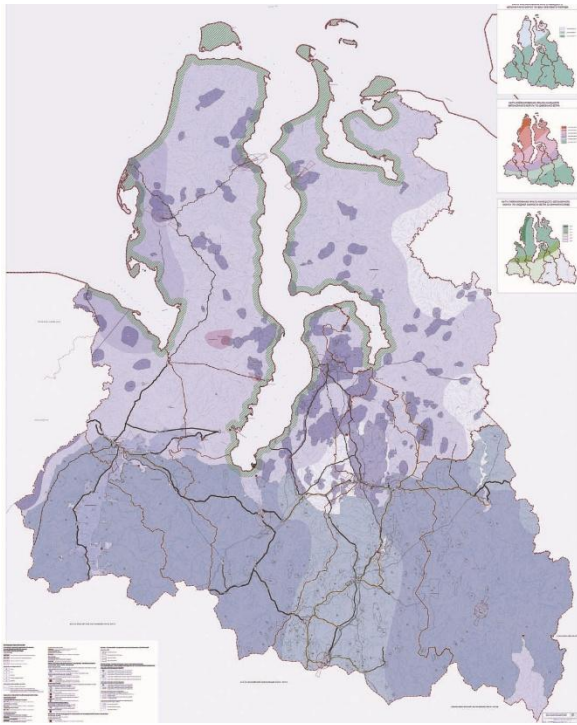
В противовес применяемым на законных основаниях инструментам (территориальное планирование, градостроительное зонирование, планировка территорий) (рис. 1) в течение двух-трех последних лет достаточно успешно и ярко проявил себя новый неинституционализованный инструмент планирования – мастер-план. Не зажатый в законодательные тиски мастер-план «всколыхнул» всю градостроительную деятельность и активизировал все профессиональное сообщество.

Мастер-планирование при поддержке правительства страны и федеральных институтов развития стремительно вышло на первые позиции, множество наработанных практик в разных регионах от Дальнего Востока до Кавказа, разного масштаба и различных подходов создали отличные условия для проведения комплексных исследований и выработки научно обоснованной методологии в целях перехода на новый инновационный путь комплексного планирования развития территорий на основе архитектурно-пространственного проектирования с применением новейших цифровых и гуманитарных технологий. Но руководящие силы пошли традиционным путем, вместо организации глубокой, тщательной, многовариантной научной проработки дано поручение о срочной интеграции мастер-плана в законодательство о градостроительной деятельности.

---

<sup>4</sup> Видеозапись круглого стола «Кристалл роста строительной отрасли: как строить больше, быстрее, дешевле» в рамках Восточного экономического форума – 2024. URL: <https://roscongress.org/sessions/eef-2024-delovaya-programma-na-puti-k-novoy-reforme-stroitelnoy-otrasli-v-rossii/translation/#> (дата обращения: 31.10.2024).





a)



б)



в)



г)



д)

Рис. 1. Законодательно установленные виды градостроительной документации: а) схема территориального планирования ЯНАО; б) генеральный план г. Омска; в) фрагмент правил землепользования и застройки г. Уссурийска; г) проект планировки территории элемента планировочной структуры г. Тюмени; д) проект межевания территории элемента планировочной структуры г. Тюмени

### О совершенствовании планирования развития территорий на современном этапе

Институты территориального планирования, градостроительного зонирования и планировки территорий очевидно не справились с главной государственной задачей. Президентом страны 7 ноября 2023 г. было дано поручение о разработке и утверждении единых требований к структуре и содержанию мастер-планов развития городов, квалификационных требований к их разработчикам, а также об обеспечении интеграции мастер-планов в российское градостроительное законодательство<sup>5</sup>.

Минэкономразвития России утвердило приказом № 273 от 6 мая 2024 г. Методические рекомендации по разработке документов территориального планирования муниципального уровня, в которых определило место мастер-планов в составе материалов по обоснованию генеральных планов<sup>6</sup>. В методических рекомендациях понятия «концепция пространственного развития» и «мастер-план» отождествлены, назначение концепций (мастер-планов) – определить приоритеты социально-экономического и пространственного развития, ключевые отрасли, территории и проекты для инвестиций, базовые показатели, решения по планировочной структуре, основы архитектурно-пространственной композиции. Разработка концепций (мастер-планов) рекомендуется при отсутствии стратегий социально-экономического развития. И это очень спорный момент, так как большинство муниципальных стратегий не содержат положений о пространственном развитии, но в наличии существуют. Вызывает сомнение и то, что утверждаемая часть генерального плана осталась неизменной (только функциональное зонирование, размещение планируемых объектов местного значения, границы населенных пунктов). Такое решение, безусловно, нельзя считать за выполненное поручение президента, оно лишь легализовало реализуемый и ранее подход многих высокопрофессиональных и государственно-ответственных заказчиков и проектировщиков к подготовке материалов по обоснованию генеральных планов.

<sup>5</sup> Перечень поручений по итогам совещания по вопросам развития дальневосточных городов от 7 ноября 2023 г. № Пр-2217 // Президент России. URL: <http://www.kremlin.ru/acts/assignments/orders/72690> (дата обращения: 28.10.2024).

<sup>6</sup> Об утверждении Методических рекомендаций по разработке проектов схем территориального планирования муниципальных районов, генеральных планов городских округов, муниципальных округов, городских и сельских поселений (проектов внесения изменений в такие документы): приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 6 мая 2024 г. № 273.



На заседании комиссии Государственного Совета РФ по направлению «Инфраструктура для жизни», прошедшего 30 сентября 2024 г. под руководством Председателя Комиссии, Раиса Республики Татарстан Рустама Минниханова при участии Заместителя Председателя Правительства РФ Марата Хуснуллина, при обсуждении хода подготовки, структуры и ключевых параметров формируемого национального проекта «Инфраструктура для жизни», которым предусмотрено улучшение качества среды для жизни в опорных населенных пунктах на 30% к 2030 году и мероприятия по разработке 200 мастер-планов, продекларировано, что проекты нормативно-правовых актов уже подготовлены и закрепление понятия «мастер-план» в федеральном законодательстве состоится до конца текущего года<sup>7</sup>.

В интервью ТААС 3 октября 2024 г. в рамках Международного форума и выставки 100+TechnoBuild первый заместитель министра строительства и ЖКХ РФ Александр Ломакин в своем выступлении подтвердил, что до конца 2024 года планируется закрепить понятие мастер-плана законодательно. «Мы сделаем его совмещенным стратегическим документом градостроительного развития и социально-экономического роста», – сказал заместитель министра<sup>8</sup>.

Действительно, Минстрой России 2 октября 2024 года направил в федеральные органы исполнительной власти и федеральные институты развития законопроект, разработанный во исполнение названного выше поручения, в котором предложено заменить статью ГрК РФ 28.1, дав ей название «Единый документ территориального планирования и градостроительного зонирования (мастер-план) поселения, муниципального образования, городского округа»<sup>9</sup>. Единым документом (мастер-планом) согласно законопроекту признается генеральный план, который содержит: положения о развитии территории; положение о территориальном планировании; карту или карты зонирования территории; эскизы архитектурно-градостроительного облика планируемых к размещению объектов местного значения; предложения по изменению границ территориальных зон и градостроительных регламентов; предложения по размещению объектов регионального значения и соответствующему внесению изменений в региональные схемы территориального планирования; план мероприятий реализации мастер-плана развития территорий.

Законопроектом определено пять целей подготовки и утверждения мастер-плана, изложим их в сокращенном виде, сохраняя главные смыслы: повышение эффективности использования территорий, в том числе формирование комфортной городской среды, создание мест обслуживания и мест приложения труда; обеспечение развития транспортной, социальной, инженерной инфраструктур, благоустройства территорий, повышение транспортной доступности инфраструктуры; формирование единой градостроительной политики применительно к территориям соседствующих муниципальных образований; создание условий для достижения показателей и реализации мероприятий, предусмотренных национальными проектами и государственными программами; обеспечение развития туристских территорий.

Содержание мастер-плана, заменяющего «единый документ», существенно расширено, значительным комплементарным дополнением можно считать положения, включающие

---

<sup>7</sup> На заседании комиссии Госсовета РФ по направлению «Инфраструктура для жизни» обсудили параметры нового национального проекта // Сайт Минстроя России. URL: <https://minstroyrf.gov.ru/press/na-zasedanii-komissii-gossoveta-rf-po-napravleniyu-infrastruktura-dlya-zhizni-obsudili-parametry-nov/> (дата обращения: 30.10.2024).

<sup>8</sup> Первый замглавы Минстроя: идея опорных пунктов в РФ не значит, что жизнь будет только там // Сайт Минстроя России. URL: <https://www.minstroyrf.gov.ru/press/pervyy-zamglavy-minstroya-ideya-opornykh-punktov-v-rf-ne-znachit-cto-zhizn-budet-tolko-tam/> (дата обращения: 30.10.2024).

<sup>9</sup> Проект федерального закона «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации» (ID проекта: 02/04/11-24/00152224152224) // Федеральный портал проектов нормативных правовых актов. URL: <https://regulation.gov.ru/Regulation/Npa/PublicView?npaID=152224> (дата обращения: 06.11.2024).

план развития территории и план его реализации, синхронизированный с периодичностью бюджетного планирования, муниципальными программами и показателями достижения стратегических целей социально-экономического развития. По сути, это возврат плана реализации генерального плана, упраздненного из ГрК РФ в 2011 году разрушительным законом ФЗ-41<sup>10</sup>. А вот главная, утверждаемая часть мастер-плана, заменившего единый документ (ранее заменивший генеральный план), опять осталась неизменной: положение о территориальном планировании содержит все те же сведения о планируемых к размещению объектах местного значения и планируемых объектах регионального и федерального значения, основанных на ранее принятых соответствующими документами территориального планирования вышестоящих уровней власти решениях; на картах зонирования территории отображаются все те же объекты, что и были предусмотрены для единого документа. Единственным дополнением к традиционному набору решений относятся эскизы архитектурно-градостроительного облика планируемых к размещению объектов местного значения, отображающие характеристики и цветовые решения объектов капитального строительства. Эскизы должны подлежать учету при подготовке требований к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, указанных в градостроительном регламенте. Но этого крайне недостаточно! Необходимо строить архитектурно-пространственные модели территорий, на основе которых возможно разрабатывать объемно-пространственный регламент, необходимый для формирования качественной городской среды [6, 7]. Если законопроект будет принят в подобном виде, это значит, что комплексное архитектурно-пространственное проектирование вновь будет приостановлено на неопределенное время.

### **О месте и роли архитектурно-пространственного проектирования в системе градостроительной деятельности**

Можно предположить, что территориальное планирование, градостроительное зонирование и планировка территорий осуществляются посредством градостроительного проектирования. И эта версия подтверждается уже устоявшимся понятием «градостроительная документация», к которой традиционно относят документы территориального планирования, документы градостроительного зонирования и документацию по планировке территорий.

В состав документов территориального планирования входят федеральные, региональные и муниципальные схемы территориального планирования и генеральные планы. К документам градостроительного зонирования относятся правила землепользования и застройки. К документации по планировке территорий относятся проекты планировки и межевания территорий. Для каждого из названных видов действуют нормативы градостроительного проектирования, что позволяет сделать вывод о том, что каждый вид требует градостроительного проектирования, в том числе и сами нормативы градостроительного проектирования требуют градостроительного проектирования. И действительно, контракты заключаются на разработку *проектов* нормативов градостроительного проектирования, *проектов* схем территориального планирования, *проектов* генеральных планов, *проектов* планировки и межевания. Статус документов приобретает после утверждения *проектов* нормативов градостроительного проектирования, *проектов* схем территориального планирования и *проектов* генеральных планов, а вот *проекты* планировки и межевания территорий и после утверждения остаются *проектами*, утвержденными проектами. Почему? Логичного объяснения нет. Чем отличается документ от документации? Почему на федеральном и региональном уровне документ территориального планирования интерпретирован в *схему*, а на уровне муниципального образования в *план*? Разобраться в сути предьявленных кодексом наименований «документы», «документация», «схемы», «планы», «правила» и «проекты» в рамках статьи не представляется возможным. Здесь мы только дополнительно обращаем

<sup>10</sup> О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части вопросов территориального планирования: Федеральный закон от 20.03.2011 № 41-ФЗ.

внимание на назревшую необходимость системной переработки всего комплекса руководящих документов, начать которую нужно с разработки профессиональной концепции.

Положение осложняется и тем обстоятельством, что перечень установленных видов градостроительной документации ограничен, но по основным содержательным признакам к нему можно отнести стратегические и локальные мастер-планы, концепции пространственного развития, комплексные планы инфраструктурного развития, проекты благоустройства общественных пространств и многие другие проекты, результатами которых являются решения по архитектурно-пространственному планированию и регулированию развития территорий. Известно, что во многих регионах широко распространены практики разработки уникальных проектов, целью которых определено повышение качества городской среды, комплексное инфраструктурное развитие, озеленение, формирование общественных пространств и стрит-ритейла, создание современных многофункциональных общественных центров, гостевых городских маршрутов и многие другие проекты (рис. 2). Причиной приведенных «несовершенств» можно предположить отсутствие научно обоснованной концепции создания системы градостроительного планирования, разработать которую должны были профессиональные градостроители в качестве методологической основы формирования нормативно-правовой, нормативно-технической и методической базы [8].



a)

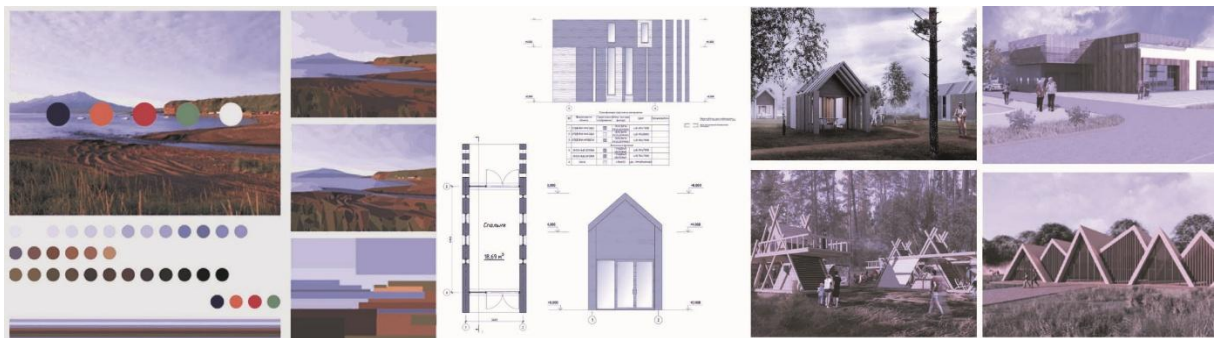


b)





в)



г)

Рис. 2. Различные виды архитектурно-пространственных проектов: а) мастер-план г. Холмска; б) мастер-план территории, подлежащей КРТ, г. Благовещенск; в) архитектурная концепция обустройства гостевого маршрута г. Лабитнанги – п. Харп; г) стандарт архитектурно-художественного облика общественно-деловой и жилой застройки Курильских островов

Для выстраивания логики совершенствования градостроительной деятельности и ее институционализации целесообразно внести корректировки в базовое понятие, закладывающее основу для всей терминологической матрицы градостроительной деятельности. Не разрушая позицию законодателя, которая заключается в том, что градостроительная деятельность включает в себя все виды деятельности, результаты которых фиксируют, координируют и контролируют разные фазы жизненного цикла объекта капитального строительства (от замысла до ликвидации), попробуем сформулировать определение более системно. Градостроительная деятельность – это деятельность, направленная на комплексное и устойчивое социально-экономическое развитие территорий и создание благоприятной среды жизнедеятельности, включает в себя: управление развитием территорий; архитектурно-пространственное проектирование; архитектурно-строительное проектирование; строительство, реконструкцию, капитальный ремонт и снос объектов капитального строительства; благоустройство территорий.

Предложенное определение достаточно четко позиционирует архитектурно-пространственное проектирование, к результатам которого будут отнесены все документы, утверждающие решения по: стратегическим приоритетам, целям и задачам пространственного развития; пространственным каркасам (социокультурному, транспортно-планировочному, природно-экологическому, экономическому) и политикам градостроительных преобразований; стандартам инфраструктурного жизнеобеспечения; планируемому размещению объектов транспортной, социальной, коммунальной, энергетической, жилищной, промышленной, туристической, административно-деловой

инфраструктур; определению планировочной структуры, зон и линий градостроительного регулирования; установлению требований к архитектурно-градостроительному облику зданий и сооружений; установлению требований к планировочной организации и параметрам территорий различного функционального назначения. Такое определение концентрируется на смыслах, а не на формальных названиях документов, тем самым оставляя возможности для инноваций, для новых прогрессивных идей, для перехода к проектированию комплексных архитектурно-пространственных проектов в формате цифровых информационных моделей. Такой проект можно назвать мастер-планом, если доработать законопроект, предлагаемый Минстроем в рамках исполнения поручения президента об интеграции мастер-плана в законодательство о градостроительной деятельности.

Такой подход меняет приоритеты, отдавая главенствующую роль не формализованному документу (документации), а решениям, направленным на достижение целей комплексного и устойчивого социально-экономического развития и создание благоприятной среды жизнедеятельности, утверждающим объекты планирования и/или регулирования, совокупность которых формирует условия для архитектурно-строительного проектирования в границах земельных участков. Так передается эстафета от архитектурно-пространственного проектирования к архитектурно-строительному проектированию, от него – к строительству объекта и далее к его эксплуатации.

Преимуществом предлагаемого подхода является вариативность при определении заказчиком состава и содержания архитектурно-пространственного проекта развития региона, муниципального образования, города, поселка или локальной территории, требующей комплексной трансформации или небольших преобразований. Средствами архитектурно-пространственного проектирования решается главная задача создания благоприятной среды жизнедеятельности, формирования культурного пространства с учетом природных особенностей (климата, рельефа, геологии, водных и лесных ресурсов), местной идентичности, традиций и финансово-экономических возможностей.

Ключевое слово в контексте архитектурно-пространственного планирования – план. План развития территориального объекта. План является инструментом управления развитием территорий и подлежит целенаправленной и последовательной реализации через другие инструменты, используемые при осуществлении других видов градостроительной деятельности: архитектурно-строительное проектирование; строительство, реконструкцию, капитальный ремонт и снос объектов капитального строительства; благоустройство территорий. К категории архитектурно-пространственного проектирования могут быть отнесены проекты следующих планов: стратегические мастер-планы территорий (стратегии пространственного развития); генеральные планы землепользования и застройки территорий; комплексные (локальные, ведомственные) планы инфраструктурного развития территории; детальные планы развития и межевания территорий (предлагается переименовать проекты планировки и межевания территорий и расширить их содержание за счет включения моделей архитектурно-пространственной организации территорий и объемно-пространственного регламента) [1].

### **Содержание архитектурно-пространственного проекта**

Архитектурно-пространственное планирование – это комплекс взаимно согласованных решений, направленных на достижение целей комплексного социально-экономического и устойчивого развития территорий Российской Федерации, ее субъектов и муниципальных образований, агломераций, городов и других территорий. Цели определяются органами государственной и муниципальной власти исходя из приоритетных направлений, ценностных ориентиров, предпочтений общественных институтов, бизнес-сообществ и граждан.

В зависимости от множества условий: стратегических приоритетов, определенных национальными проектами; демографического и инвестиционного прогнозов;

административно-территориального устройства; размеров территории и численности населения; природных и климатических особенностей; культурных традиций и ценностей; состояния жилищного фонда, транспортной, социальной и коммунальной инфраструктуры – формулируются задачи и конкретизируется содержание архитектурно-пространственного проекта. Для повышения эффективности управления развитием территорий, улучшения качества и взаимной согласованности решений разработка архитектурно-пространственного проекта может быть организована в виде комплексного проекта, содержащего компоненты (части, разделы проекта): стратегический мастер-план; генеральный план землепользования и застройки; комплексный план инфраструктурного развития; детальные планы развития и межевания отдельных территорий первоочередного освоения или преобразования.

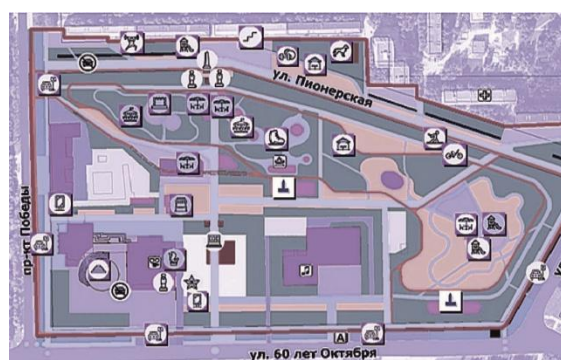
Преимущества комплексного проекта уже не раз доказывались автором статьи [3] и подтверждались успехами и наградами реализованных проектов ИТП «Град»<sup>11</sup>. Бесспорными достоинствами комплексного проекта в сравнении с разработкой отдельных проектов в разное время и разными разработчиками являются:

- высокое качество решений за счет применения полной, актуальной и юридически значимой базы данных о современном состоянии и использовании территорий, о принятых решениях и выданных разрешениях, о действующих правах и ограничениях использования территорий;
- оптимальная скорость разработки проекта за счет целесообразной последовательности принятия решений: вначале социокультурные ценности, приоритеты, цели и задачи, затем целевые показатели, пространственные каркасы и градостроительные политики, планировочная структура и организация территории, зонирование и установление красных линий, параметры развития элементов планировочной структуры, регламент использования земельных участков, требования к архитектурно-градостроительному облику и благоустройству, уточнение мест размещения социально значимых объектов и комплексов, включая локальные общественные центры;
- гарантия взаимной согласованности всех решений и их эффективное использование в управленческой и инвестиционной деятельности, а также адаптивность проекта к текущим изменениям за счет его создания в виде цифровой информационной модели по единой системе требований к цифровому описанию объектов планирования и регулирования.

Наименование проекта не имеет большого значения, комплексный проект развития города может быть назван мастер-планом и включать в себя весь комплекс решений, необходимых для эффективного развития городского культурного пространства, для повышения инфраструктурного качества среды жизнеустройства, для привлечения в городские проекты талантливых инициативных людей и внебюджетных инвестиций (рис. 3).



а)



б)

<sup>11</sup> См., напр.: Определены победители IV Национального конкурса «ПРОФ-ИТ. Инновация» // «ПРОФ-ИТ.Инновация». URL: <https://prof-it.d-russia.ru/novosti/opredeleny-pobediteli-iv-natsionalnogo-konkursa-prof-it-innovatsiya> (дата обращения: 28.10.2024); На ЦИПР-2023 подвели итоги премии CIPR DIGITAL // ЦИПР. URL: <https://cipr.ru/news/na-cipr-2023-podveli-itogi-premii-cipr-digital/> (дата обращения: 28.10.2024).



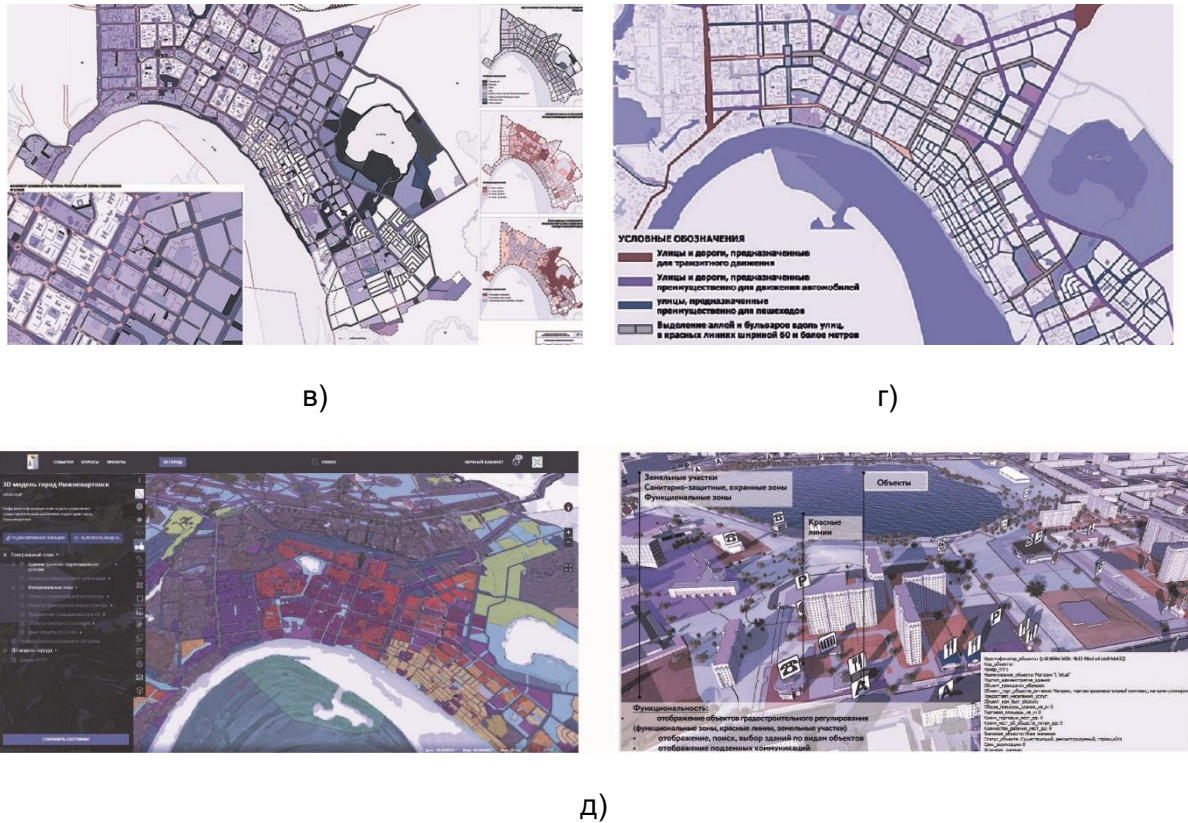


Рис. 3. Комплексный архитектурно-пространственный проект создания цифровой информационной модели управления развитием территории города Нижневартовска: а) схема расположения Нижневартовской агломерации в ХМАО – Югре; б) мастер-план развития общественных пространств в центральной части города; в) генеральный план города; г) проект планировки территории улично-дорожной сети; д) цифровая информационная модель управления развитием территории (ЦИМ УРТ). 3D-портал

Принципиальную важность при реализации комплексного подхода имеют стандарты для основных группформирующих объектов архитектурно-пространственного планирования и градостроительного регулирования, включая классификацию этих объектов и правила их цифрового описания. В то же время перечни объектов планирования и регулирования не должны быть закрытыми, современный мир меняется быстро, организация жизнедеятельных процессов трансформируется в зависимости от множества внешних вызовов и внутренних обстоятельств, меняется транспортное поведение, меняется понимание понятия «рабочее место», сегодня даже образование может быть получено по оригинальным сценариям, кардинально отличным от традиционных, вчерашних. Все это влияет на оценку человеком качества городской среды.

Аналогично негативному влиянию на качество градостроительной деятельности в целом жесткой фиксации названий видов градостроительной документации, такое же негативное влияние оказывает отсутствие единой классификации базовых объектов градостроительного (архитектурно-пространственного) планирования и регулирования, для которых стандарты также необходимы как для кирпичей, из которых можно творить бесконечное количество уникальных объектов. К таким «классическим», необходимым всегда, при любом политическом устройстве, при любых сменах парадигм жизнеустройства можно отнести объекты стратегического и тактического планирования и градостроительного регулирования.

К объектам стратегического планирования относятся объекты пространственных каркасов (транспортно-планировочного, природно-экологического, социокультурного,

экономического), объекты планировочной структуры (оси, центры, планировочные массивы, планировочные районы), объекты макрозонирования (укрупненные функциональные зоны, зоны политик градостроительного преобразования), другие объекты стратегического характера. К объектам тактического планирования относятся планируемые к размещению объекты транспортной, социальной, коммунальной, энергетической, рекреационной, туристической и иной инфраструктуры федерального, регионального и местного значения, объекты капитального строительства производственного, жилого и коммерческого назначения (инвестиционные объекты), образуемые и изменяемые земельные участки. К объектам градостроительного регулирования относятся границы населенных пунктов, зоны с особыми условиями использования территорий, охранные зоны объектов культурного наследия, особо охраняемые природные территории, территориальные зоны, элементы планировочной структуры, красные линии и зоны отступа от них, зоны планируемого размещения объектов капитального строительства, зоны действия публичных сервитутов и прочие подобные объекты. К объектам градостроительного регулирования косвенно можно отнести территории с особым режимом хозяйствования (особые экономические зоны, территории опережающего социально-экономического развития, зоны территориального развития, закрытые административно-территориальные образования и т. п., обуславливающие, как правило, некие налоговые и административные преференции или, напротив, ужесточающие отдельные административные режимы).

Применение стандартов к объектам планирования и регулирования обеспечит выход на новый уровень проектирования в формате цифровых информационных моделей управления развитием территорий (ЦИМ УРТ) [2], позволит в «умном» формате в едином информационном пространстве [10] проектировать и создавать «умные города» и «умные» системы расселения [5].

## **Выводы**

Архитектурно-пространственное проектирование – это основополагающий государственно-ответственный вид градостроительной деятельности, результаты которого призваны обеспечить эффективность управления развитием территорий в целях комплексного пространственного и социально-экономического развития страны, регионов, городов и других территорий посредством планирования, регулирования, информирования, предоставления государственных и муниципальных услуг. Это главный инструмент инфраструктурного и инвестиционного планирования развития страны, регионов, городов и других территорий. Это инструмент регулирования градостроительных и земельно-имущественных отношений, обеспечивающий баланс между общественным благом и частным интересом. Результаты архитектурно-пространственного проектирования отвечают за культурное пространство страны в целом и формируют условия для архитектурно-строительного проектирования зданий и их ансамблей.

Современное цифровое общество требует перехода от традиционного градостроительного проектирования и управления развитием территорий к цифровому информационному моделированию архитектурно-пространственных образов и градостроительных регламентов на основе данных, методов и технологий.

Для формирования полноценной нормативно-правовой, нормативно-технической и методической базы необходима научно обоснованная профессиональная концепция совершенствования системы архитектурно-пространственного проектирования, разработанная совместными усилиями градостроителей – ученых и практиков.

## **Источники иллюстраций**

Рис. 1-3. Иллюстрации составлены автором статьи.

**Список источников**

1. Береговских А.Н. Градостроительное проектирование как интеллектуальный базис системы управления развитием территорий // Вестник МГСУ. 2024. № 19 (8). С. 1248-1259.
2. Береговских А.Н. Концептуальные основы создания цифровой информационной модели управления развитием территорий // Вестник Евразийской науки. 2024. Т 16. № 2. URL: <https://esj.today/PDF/02SAVN224.pdf> (дата обращения: 25.10.2024).
3. Береговских А.Н. Преимущества разработки комплексных проектов градостроительного развития городов и агломераций // Вестник Евразийской науки. 2024. Т 16. № 3. URL: <https://esj.today/PDF/84SAVN324.pdf> (дата обращения: 25.10.2024).
4. Боков А.В. Культурное пространство. Москва: TATLIN, 2024. 192 с.
5. Есаулов Г.В. «Умный» город в цифровой экономике // Academia. Архитектура и строительство. 2017. № 4. С. 68-74. URL: <https://aac.raasn.ru/index.php/aac/issue/view/6/Academia.%20Architecture%20and%20Construction.%20%20No4%2C%202017> (дата обращения: 25.10.2024).
6. Крашенинников А.В. Когнитивная урбанистика: архетипы и прототипы городской среды: монография. Москва: КУРС, 2020. 210 с.
7. Крашенинников А.В. Градостроительные условия саморазвития городских территорий / А.В. Крашенинников, М.О. Абрамова // Фундаментальные поисковые и прикладные исследования РААСН по научному обеспечению развития архитектуры, градостроительства и строительной отрасли Российской Федерации в 2022-2023 годы: Научные труды РААСН в 2-х томах. Том 1. Москва: АСВ, 2024. С. 391-400.
8. Моисеев Ю.М. Формирование городских пространств: парадигмы планирования и результаты развития // Наука, образование и экспериментальное проектирование: тезисы докладов. Труды международной научно-практической конференции профессорско-преподавательского состава, молодых ученых и студентов. Москва: МАРХИ, 2023. С. 292-293.
9. Раев Ю.В. Стратегическое планирование: современное состояние и концептуальные основы формирования целостной модели регулирования пространственного и социально-экономического развития страны // Academia. Архитектура и строительство. 2024. № 2. С. 124-131. URL: <https://aac.raasn.ru/index.php/aac/article/view/612/471> DOI: 10.22337/2077-9038-2024-2-124-131
10. Трухачев С.Ю. Особенности и тенденции использования интеллектуальных систем в области управления российскими городами / С.Ю. Трухачев, Е.О. Хитёва // Фундаментальные поисковые и прикладные исследования РААСН по научному обеспечению развития архитектуры, градостроительства и строительной отрасли Российской Федерации в 2022-2023 годы: Научные труды РААСН в 2-х томах. Том I. Москва: АСВ, 2024. С. 591-599.
11. Шубенков М.В. Концепция устойчивого развития урбанизированных территорий // Architecture and Modern Information Technologies. 2023. №4(65). С. 169-179. URL: [https://marhi.ru/AMIT/2023/4kvart23/PDF/12\\_shubenkov.pdf](https://marhi.ru/AMIT/2023/4kvart23/PDF/12_shubenkov.pdf) (дата обращения: 25.10.2024). DOI: 10.24412/1998-4839-2023-4-169-179



## References

1. Beregovskih A.N. *Gradostroitel'noe proektirovanie kak intellektual'nyj bazis sistemy upravlenija razvitiem territorij* [Urban planning design as the intellectual basis of the territorial development management system]. Vestnik MGSU, 2024, no.19 (8), pp. 1248-1259.
2. Conceptual foundations for the creation of a digital information model for managing the development of territories. The Eurasian Scientific Journal. 2024;16(2): 02SAVN224. Available at: <https://esj.today/PDF/02SAVN224.pdf>
3. Beregovskikh A.N. Advantages of developing integrated urban development projects for cities and agglomerations. The Eurasian Scientific Journal. 2024;16(3): 84SAVN324. Available at: <https://esj.today/PDF/84SAVN324.pdf>
4. Bokov A.V. *Kul'turnoe prostranstvo* [Cultural space]. Moscow, 2024, 192 p.
5. Esaulov G.V. Smart city in digital economy. Academia. Architecture and construction, 2017, no. 4, pp. 68-74. Available at: <https://aac.raasn.ru/index.php/aac/issue/view/6/Academia.%20Architecture%20and%20Construction.%20%20No4%2C%202017>
6. Krasheninnikov A.V. *Kognitivnaja urbanistika: arhetipy i prototipy gorodskoj sredy: monografija* [Cognitive urbanism: archetypes and prototypes of the urban environment: a monograph]. Moscow, 2020, 210 p.
7. Krasheninnikov A.V., Abramova M.O. *Gradostroitel'nye uslovija samorazvitija gorodskih territorij* [Urban planning conditions for the self-development of urban areas. Fundamental exploratory and applied research of the RAASN (Russian Academy of Architecture and Construction Sciences) on scientific support for the development of architecture, urban planning and the construction industry of the Russian Federation in 2022-2023: Proceedings of the RAASN in 2 volumes, vol. I]. Moscow, 2024, pp. 391-400.
8. Moiseev Ju.M. *Formirovanie gorodskih prostranstv: paradigmy planirovanija i rezul'taty razvitija* [Shaping urban spaces: planning paradigms and development outcomes. Science, education and experimental design: report abstracts. Proceedings of the international scientific and practical conference of the teaching staff, young scientists and students]. Moscow, 2023, pp. 292-293.
9. Raev Ju.V. Strategic Planning: Modern Status and Conceptual Foundations for the Formation of a Spatial and Socio-Economic Holistic Regulation Model of the Country. Academia. Architecture and construction, 2024, no. 2, pp. 124-131. Available at: <https://aac.raasn.ru/index.php/aac/article/view/612/471> DOI: 10.22337/2077-9038-2024-2-124-131
10. Truhachev S.Ju., Hitjova E.O. *Osobennosti i tendencii ispol'zovanija intellektual'nyh sistem v oblasti upravlenija rossijskimi gorodami* [Features and trends in the use of intelligent systems in the field of management of Russian cities. Fundamental exploratory and applied research of the RAASN (Russian Academy of Architecture and Construction Sciences) on scientific support for the development of architecture, urban planning and the construction industry of the Russian Federation in 2022-2023: Scientific works of the RAASN in 2 volumes. Proceedings of the RAASN in 2 volumes, vol. I]. Moscow, 2024, pp. 591-599.
11. Shubenkov M.V. The concept of sustainable development of urbanized territories. Architecture and Modern Information Technologies, 2023, no.4(65), pp. 169-179. Available at: [https://marhi.ru/AMIT/2023/4kvart23/PDF/12\\_shubenkov.pdf](https://marhi.ru/AMIT/2023/4kvart23/PDF/12_shubenkov.pdf) DOI: 10.24412/1998-4839-2023-4-169-179

**ОБ АВТОРЕ****Береговских Анна Николаевна**

Руководитель ООО «Институт территориального планирования «Град», советник Российской академии архитектуры и строительных наук, член-корреспондент Международной академии архитектуры (отделение в Москве); профессор Международной академии архитектуры, член Совета НП «Национальная гильдия градостроителей»; заведующая кафедрой «Градостроительство» Сибирского государственного автомобильно-дорожного университета, Омск, Россия  
[aberegovskih@itpgrad.ru](mailto:aberegovskih@itpgrad.ru)

**ABOUT THE AUTHOR****Beregovskikh Anna N.**

CEO of the Institute of Territorial Planning «Grad» (LLC ITP «Grad»), Advisor to the Russian Academy of Architecture and Construction Sciences, Member-Correspondent of the International Academy of Architecture (Moscow Branch); Professor of the International Academy of Architecture; Member of the Council of NP «National Guild of Urban Planners»; Head of Department «Urban Planning» in Siberian State Highway University, Omsk, Russia  
[aberegovskih@itpgrad.ru](mailto:aberegovskih@itpgrad.ru)