



**Типовое техническое задание на выполнение работ по теме:
«Разработка мастер-плана отдельной территории»**

1. Наименование работ

Выполнение работ по теме: «Разработка мастер-плана отдельной территории».

2. Заказчик

Администрация муниципального образования.

3. Цели и задачи выполнения работ

3.1. Цель

Создание Мастер-плана развития территории, направленного на сохранение и актуализацию историко-культурной идентичности территории; повышение качества городской среды и комфортности для жителей; развитие культурно-событийной и туристической функции; формирование инвестиционной и организационной рамки реализации проектов.

3.2. Задачи:

- Провести комплексный анализ территории, включая пространственные, историко-культурные, социально-экономические, транспортные, инженерные и экологические аспекты.
- Выполнить историко-культурный анализ и анализ объектов культурного наследия и исторической застройки, а также ограничений и требований к работам на территории.
- Провести земельно-имущественный анализ: структура собственности, потенциальные механизмы консолидации и взаимодействия с правообладателями, ограничения и риски реализации проектов.
- Проанализировать текущее состояние застройки и жилого фонда, определить зоны первоочередных мероприятий и принципы работы с фасадами и общественными пространствами.
- Разработать и обосновать варианты (сценарии) развития территории и выбрать целевую модель (по согласованию с Заказчиком).
- Сформировать функционально-пространственную концепцию (целевой функциональный состав и зонирование), предусматривающую, при необходимости и целесообразности, размещение и/или развитие функций.
- Разработать архитектурно-градостроительные решения и дизайн-код территории (включая фасады, вывески, материалы, освещение, городскую мебель, навигацию, элементы публичного искусства и муралы – при необходимости).
- Сформировать перечень приоритетных проектов (проектов и мероприятий) и подготовить их паспорта с укрупненными ТЭП, оценкой стоимости, источников финансирования, эффектов и сроков (этапность).
- Разработать финансово-экономическую модель и предложения по механизмам реализации (бюджетные программы, ГЧП и МЧП, концессии, инвест-соглашения, гранты, иные инструменты).
- Обеспечить вовлечение жителей и стейкхолдеров и элементы соучаствующего проектирования ключевых решений Мастер-плана.

4. Состав работ

4.1. Этап 1. Комплексный анализ территории проектирования

4.1.1. Сбор исходных данных и уточнение границ:

- Сбор, систематизация и анализ всей доступной исходно-разрешительной и градостроительной документации (ГП, ПЗЗ, ППТ, ПМТ (при наличии), действующие ограничения, ЗОУИТ и др.);
- Уточнение границ территории проектирования на основе предоставленных материалов Заказчика и результатов натурного обследования (в т.ч. фотофиксации) территории.

4.1.2. Историко-культурный анализ, идентичность и роль территории:

- Подготовка исторической справки и анализ эволюции территории (ключевые этапы, события, образы и особенности среды);
- Инвентаризация и анализ объектов культурного наследия и исторически ценной застройки, а также предмета охраны (в пределах доступных исходных данных);
- Выявление ключевых элементов локальной идентичности и потенциала культурного маршрута (исторического нарратива).
- Территория в контексте города (роль, функции, связь со смежными территориями).

4.1.3. Земельно-имущественный анализ:

- Анализ кадастровой структуры, форм собственности, пользователей и правообладателей, обременений и рисков реализации мероприятий;
- Предварительная оценка реализуемости проектных решений с учетом структуры собственности и возможных механизмов взаимодействия с правообладателями.

4.1.4. Анализ застройки и технического состояния инфраструктуры (в т.ч. капремонт и аварийность):

- Инвентаризация застройки и типологий среды, выявление проблемных объектов (в т.ч. аварийных и требующих ремонта или восстановления);
- Учет запланированных и возможных программ капитального ремонта и ориентировочных сроков (по имеющимся данным) с увязкой предлагаемых решений с целевым образом территории.
- Оценка обеспеченности инженерными мощностями и сетями, выявление «узких мест», рисков и потребностей в модернизации (на уровне доступных исходных данных).

4.1.5. Социально-экономический и туристический анализ:

- Определение профиля и потребностей ключевых групп пользователей территории (жители, бизнес, туристы, посетители, студенты и молодежь);
- Анализ структуры услуг, стрит-ритейла, досуга, культурных функций и действующих и потенциальных мест притяжения;
- Оценка туристического потенциала территории (достопримечательности, маршруты, событийность, сезонность) и предпосылок развития туристической функции (укрупненно).

4.1.6. Транспортно-пешеходный анализ:

- Анализ улично-дорожной сети, пешеходной связности, барьеров, доступности общественного транспорта и ключевых маршрутов движения;
- Анализ парковочного спроса и конфликтов движения, формирование предварительных подходов к «успокоению трафика» в чувствительных исторических зонах (при необходимости).



4.1.8. Выводы и проблематика:

- Формирование карты проблем, потенциалов и ограничений территории (в т.ч. правовых, градостроительных, транспортных, инженерных, социально-экономических);
- Подготовка резюме по результатам анализа в формате SWOT.

4.2. Этап 2. Разработка мастер-плана (проектные решения и механизмы реализации)

4.2.1. Разработка и обоснование концептуальных гипотез (сценариев):

- Организация и проведение проектных сессий или рабочих встреч с представителями Заказчика и ключевых стейкхолдеров (включая представителей местного сообщества, жителей и профильных организаций) для презентации, обсуждения и выбора для дальнейшей детальной проработки одной базовой гипотезы или синтетического варианта, сформированного на основе лучших элементов альтернатив.
- Формирование 2–3 сценариев развития территории, сравнительный анализ разработанных проектных гипотез по согласованным с Заказчиком критериям и выбор целевого сценария.
- Формирование видения и миссии развития (образ будущего), а также определение принципов развития и системы целевых показателей (укрупненно) для последующей реализации мастер-плана.

4.2.2. Функционально-планировочная структура и зонирование:

- Разработка схемы проектного функционального зонирования и укрупненного баланса площадей территории.
- Проработка целевой функциональной модели исторического центра с учетом предложений, отраженных в исходной презентации (экспозиционно-выставочные пространства, события под открытым небом, офисы и коворкинг, общественное питание и торговля, смешанное жилье и др.).
- Создание визуализаций, отражающих ключевые идеи мастер-плана.

4.2.3. Архитектурно-градостроительные решения и регламенты (в т.ч. дизайн-код):

- Определение ключевых параметров застройки и объемно-пространственных принципов (в т.ч. для нового строительства и вставок и для сохранения исторической ткани).
- Формирование принципов регенерации/реставрации/приспособления объектов.
- Подготовка предложений по работе с жилым фондом и фасадами (в т.ч. ремонт и реновация фасадов, художественные решения и муралы при необходимости).
- Подготовка принципов и ключевых требований дизайн-кода (уровень «правил и рекомендаций») по:
 - материалам и палитре, освещению, озеленению;
 - городской мебели, мощению, ограждениям, навигации;
 - вывескам, витринам, летним террасам;
 - размещению объектов временной инфраструктуры (модули, павильоны, контейнерные решения – при необходимости).

4.2.4. Общественные пространства и сценарии использования:

- Разработка схемы общественных пространств (улицы, площади, скверы, «карманы», дворы, набережные/видовые точки – если применимо).



- Формирование концепции событийного наполнения: календарь, типы мероприятий, требования к инфраструктуре (электропитание, вода, сцена, подиумы, логистика, безопасность) – укрупненно.
- Увязка с градостроительными планами прилегающих территорий

4.2.5. Туристические и культурные маршруты:

- Проработка основного и дополнительных маршрутов, точек притяжения, системы навигации и интерпретации наследия (стенды, аудиогид, экспозиционные элементы и т.п. – концептуально).

4.2.6. Транспортно-пешеходный каркас и парковочная стратегия:

- Определение приоритетных пешеходных связей и «зон успокоения трафика» (при необходимости).
- Разработка решений по парковкам (в т.ч. краткосрочная и долгосрочная, для жителей и посетителей), а также подходов к логистике загрузки и разгрузки для коммерции.

4.2.7. Инженерная инфраструктура и устойчивость (укрупненно):

- Формирование укрупненных мероприятий по модернизации сетей и ливневого водоотведения, освещения, цифровых сервисов (при необходимости).
- Разработка мер климатической адаптации и комфортного микроклимата (тень, озеленение, водные элементы и т.п. – при необходимости).

4.2.8. Приоритетные проекты и паспорта проектов:

- Формирование перечня приоритетных проектов с выделением «быстрых побед» 2026–2027, среднесрочных и долгосрочных проектов.
- Подготовка паспортов проектов по следующей структуре: цель, описание, локация, ТЭП (укрупненно), стоимость (индикативно), источники финансирования, стейкхолдеры, эффекты, риски, этапность.

4.2.9. Финансово-экономическая модель и механизмы реализации:

- Выполнение укрупненного расчета инвестиционных затрат по основным статьям расходов.
- Моделирование операционной деятельности: структура доходов и расходов.
- Определение потенциальных форматов, механизмов и источников финансирования проекта.
- Расчет ключевых показателей эффективности для разных сценариев реализации.
- Анализ чувствительности модели к ключевым рискам (изменение стоимости строительства, колебания выручки, сроки реализации).
- Подбор механизмов финансирования и реализации (муниципальные, региональные, федеральные программы, ГЧП и МЧП, концессии, инвестиционные соглашения, гранты, иное).

4.2.10. План реализации (дорожная карта) и модель управления:

- Разработка дорожной карты с этапностью, ответственными, источниками финансирования и ключевыми зависимостями.
- Подготовка предложений по организационной модели управления проектом (координационный орган и проектный офис, регламент взаимодействия со стейкхолдерами, мониторинг).

5. Вовлечение жителей и стейкхолдеров. Соучаствующее проектирование

Подрядчик обеспечивает блок вовлечения, включающий:



- карту стейкхолдеров и план коммуникаций (жители, бизнес, правообладатели, учреждения культуры и образования, туристическое сообщество, ресурсоснабжающие организации и др.);
- сбор предложений (онлайн и офлайн) и проведение не менее 2 мероприятий (обсуждения или проектные сессии);
- соучаствующее проектирование решений по общественным пространствам, маршрутам, сценариям событийности и правилам дизайн-кода.

6. Требования к результатам выполнения работ и отчетности

Результатом выполнения работ являются передаваемые Заказчику материалы (в электронном виде, при необходимости – печатные экземпляры по согласованию):

- Отчет по комплексному анализу территории (текст и схемы, карты, выводы).
- Отчет по видению, миссии и сценариям развития (выбранный целевой сценарий с обоснованием).
- Мастер-план отдельной территории (пояснительная записка и альбом графических материалов: функциональное зонирование, транспортно-пешеходный каркас, общественные пространства, маршруты, регламенты и дизайн-код, этапность).
- Паспорта приоритетных проектов (в составе отчета и/или отдельным приложением).
- Финансово-экономическая модель (xlsx) и пояснительная записка (docx и pdf).
- Отчет о вовлечении жителей и стейкхолдеров и соучаствующем проектировании Презентация результатов (pptx и pdf).
- (протоколы, реестр предложений, матрица учета).
- Презентация результатов (pptx и pdf).
- Пакет исходных и результирующих схем/карт в редактируемых форматах (pdf и исходники; при возможности – GIS-данные в формате shp/gpkg по согласованию).

Форматы предоставления: docx, pdf, xlsx; графика – pdf и редактируемые исходники (при наличии). Итоговые документы передаются ссылкой на облачное хранилище (Яндекс.Диск).

