

Academia. Архитектура и строительство, № 4, стр. 110–118.

Academia. Architecture and Construction, no. 4, pp. 110–118.

Исследования и теория

Научная статья

УДК 711.4.01

DOI: 10.22337/2077-9038-2025-4-110-118

Особенности стратегического и территориального планирования в ОАЭ

Ткаченко Людмила Яковлевна (Москва). Кандидат географических наук, член-корреспондент РААСН. Центральный научно-исследовательский и проектный институт Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (Россия, 119331, Москва, просп. Вернадского, 29. ЦНИИП Минстроя России). Научно-исследовательский и проектный институт градостроительства (Россия, 143960, Московская область, г. Реутов, проспект Мира, д. 57, помещение III. НИИПИ градостроительства). Эл. почта: tkachenkoLY@niipi.ru

Аннотация. На фоне продолжающейся в стране дискуссии по проблемам разработки и реализации документов стратегического и территориального планирования особый интерес и актуальность представляет анализ новейшего опыта долгосрочного планирования в ОАЭ. Принятые документы долгосрочного видения «ОАЭ 2021», «Мы – ОАЭ 2031» и «ОАЭ 2071», служат фундаментальными ориентирами для всей системы национального стратегирования, задавая амбициозные цели и определяя приоритеты на десятилетия вперед. Подчеркивается, что стратегическое планирование в ОАЭ основано на принципах долгосрочного видения, проактивного управления будущим и постоянной адаптации к глобальным вызовам с использованием передовых технологий и смелых урбанистических экспериментов. Генеральный план остаётся основными политическим и долгосрочным стратегическим документами на 20 лет для крупнейшего мегаполиса Дубая. План демонстрирует, как можно совместить масштабную урбанизацию с экологическими целями и повышением качества жизни за счёт внедрения «умных» технологий, экономической диверсификации и полицентричного развития, сочетая экономический рост с экологической ответственностью и бережным отношением к культурной самобытности. Обязательными элементами генерального плана являются четкое целеполагание и организация мониторинга реализации принимаемых документов.

Ключевые слова: стратегическое и территориальное планирование, ОАЭ, Дубай, генеральный план

Финансирование. Исследование выполнено в рамках Плана фундаментальных научных исследований РААСН и Минстроя России на 2025 год за счёт средств Государственной программы фундаментальных научных исследований Российской Федерации на долгосрочный период (2021–2030 годы). Тема № 2.1.1.1 «Методологические основы обеспечения скоординированности территориального и стратегического планирования и механизмов реализации с учетом опыта стран БРИКС».

Для цитирования: Ткаченко Л.Я. Особенности стратегического и территориального планирования в ОАЭ // Academia. Архитектура и строительство. – 2025. – № 4. – С. 110–118. – DOI: 10.22337/2077-9038-2025-4-110-118.

Features of Strategic and Territorial Planning in the UAE

Tkachenko Lyudmila Ya. (Moscow) Candidate of Sciences in Geography, Corresponding Member of the Russian Academy of Architecture and Construction Sciences. Central Research and Design Institute of the Ministry of Construction, Housing and Utilities of the Russian Federation (Russia, 119331, Moscow, Vernadsky Ave., 29. TsNIIP of the Ministry of Construction of Russia). Research and Design Institute of Urban Development (Russia, 143960, Moscow Region, Reutov, Mira Ave., 57, room III. Research and Design Institute of Urban Development). E-mail: tkachenkoLY@niipi.ru

Abstract. Amid the ongoing national debate on the development and implementation of strategic and territorial planning documents, an analysis of the latest long-term planning practices in the UAE is of particular interest and relevance. The adopted

long-term vision documents, "UAE 2021," "We Are the UAE 2031," and "UAE 2071," serve as fundamental benchmarks for the entire national strategic planning system, setting ambitious goals and defining priorities for decades to come. It is emphasized that strategic planning in the UAE is based on the principles of long-term vision, proactive management of the future, and continuous adaptation to global challenges using advanced technologies and bold urban experiments. The Master Plan remains the primary political and long-term strategic document for the largest metropolis, Dubai, for 20 years. The plan demonstrates how large-scale urbanization can be combined with environmental goals and improved quality of life through the implementation of smart technologies, economic diversification, and polycentric development, combining economic growth with environmental responsibility and respect for cultural identity. Mandatory elements of the master plan include clear goal-setting and organized monitoring of the implementation of adopted documents.

Keywords: strategic and territorial planning, UAE, Dubai, master plan

Funding. The research was carried out within the Plan of Fundamental Scientific Research of the Russian Academy of Architecture and Construction Sciences and the Ministry of Construction of Russia for 2025 with the funds of the state program of the Russian Federation "Scientific and Technological Development of the Russian Federation" for 2021–2030. Topic No. 2.1.1.1 "Methodological Foundations for Ensuring the Coordination of Territorial and Strategic Planning and Implementation Mechanisms, Taking into Account the Experience of the BRICS Countries."

For citation. Tkachenko L.Ya. Features of strategic and territorial planning in the UAE. In: *Academia. Architecture and Construction*, 2025, no. 4, pp. 110–118, doi: 10.22337/2077-9038-2025-4-110-118.

Введение

Объединенные Арабские Эмираты (ОАЭ) – федеративное государство на Ближнем Востоке и в Западной Азии, созданное в 1971 году и состоящее из семи эмиратов (Абу-Даби, Дубай, Шарджа, Аджман, Умм-аль-Кувейн, Рас-эль-Хайма и Фуджейра), столицами которых являются города с одноимёнными названиями.

Среди стран БРИКС ОАЭ имеют наименьшую численность населения (11, 027 млн чел., что на 2 млн меньше, чем в Москве) и площадь территории (83 600 кв. км, что сопоставимо с Ленинградской областью) и характеризуются высокой плотностью населения (136,0 чел./кв. км) и уровнем урбанизации – 86 %. В ОАЭ только 13 городов; из них всего один город с населением более 1 млн чел. (Дубай), пять городов с населением от 100 тыс. до 1 млн чел. и семь городов с населением от 10 до 100 тыс. чел.

В целом в ОАЭ формой власти является конституционная монархия. Согласно Конституции, верховным органом власти федерации является Высший федеральный совет, состоящий из правителей всех семи эмиратов. Традиционно пост президента занимает правитель крупнейшего эмирата – Абу-Даби, а вице-президента – правитель Дубая, что делает эти должности фактически наследственными.

Каждый эмират обладает широкой автономией, включая управление своей территорией и ресурсами, а также сохраняет свою уникальную культурную и политическую идентичность, внося разнообразный вклад в развитие всей федерации.

Структура власти в ОАЭ сочетает элементы абсолютной монархии на уровне эмиратов и конституционной (дуалистической) монархии на федеральном уровне, где монархи

сохраняют значительные полномочия, а институты федерации обеспечивают координацию и управление на общегосударственном уровне.

Стратегическое и территориальное планирование в ОАЭ

Стратегическое планирование в ОАЭ, основанное на принципах долгосрочного видения, проактивного управления будущим и постоянной адаптацией к глобальным вызовам, играет определяющую роль в трансформации страны из нефтезависимой экономики в глобальный центр инноваций, торговли, туризма и устойчивого развития.

Целью стратегирования является не просто экономический рост, а построение устойчивого, инновационного и счастливого общества, способного сохранять лидерство в быстро меняющемся мире. Ключевыми принципами являются ориентация на результат, гибкость, внедрение передовых технологий и опора на все уровни управления.

Стратегическое планирование в ОАЭ организовано под руководством президента, вице-президента/премьер-министра и Высшего федерального совета; осуществляется как на уровне Правительства ОАЭ, так и отдельных эмиратов. На всех уровнях разрабатываются как долгосрочные (на несколько десятилетий) стратегии, повестки, стратегические планы развития страны в целом, так и стратегии, стратегические программы и проекты по отдельным сферам и территориям, планы их реализации и соответствующие «дорожные» карты. В рамках стратегического планирования осуществляется территориальное (для эмиратов) и градостроительное планирование (последнее, преимущественно для городов Абу-Даби и Дубая).

Городское развитие в ОАЭ регулируется как федеральными, так и эмиратскими властями с целью обеспечения

соблюдения национальных целей, стандартов безопасности и устойчивых практик. Федеральные инфраструктурные проекты и градостроительство находятся под контролем Министерства энергетики и инфраструктуры. Каждый эми-

рат имеет собственный муниципалитет, ответственный за местное градостроительство. Разработчики обязаны получать разрешения от местных планировочных органов перед началом проектов.

Таблица 1. Перечень основных стратегических документов ОАЭ¹

№№	Наименование	Сроки	Основные направления
1.	Национальный план ОАЭ по борьбе с изменением климата	на 2017-2050 гг.	Регулирование выбросов парниковых газов при одновременном поддержании экономического роста, минимизация рисков и повышение способности к адаптации к изменению климата, расширение программы диверсификации экономики ОАЭ с помощью инновационных решений.
2.	Стратегия ОАЭ Нулевых выбросов	До 2050 г.	Включает более 25 программ в 6 ключевых секторах (энергетика, промышленность, транспорт, строительство, утилизация отходов и сельское хозяйство). Ожидается, что реализуемые меры создадут около 200 тыс. рабочих мест в подсекторах солнечной энергетики, производства аккумуляторных батарей и водорода, обеспечат вклад около 3% в национальный ВВП и расширят экспортные возможности страны.
3.	Энергетическая стратегия ОАЭ	До 2050 г.	Увеличение доли чистой энергии в общем объеме энергопотребления с 25 до 50% и сокращение выбросов углекислого газа при производстве электроэнергии на 70 %. Повышение эффективности потребления энергии частными лицами и корпорациями на 40% за счет баланса спроса и предложения, что приведет к существенному снижению затрат в энергетической сфере.
4.	Национальная стратегия по борьбе с опустыниванием	До 2030 г.	Повышение продуктивности земель, рекультивация деградированных земель и охрана водных ресурсов. повышение эффективности производственных систем на 40%, восстановление не менее 80% деградированных земель, а также повышение эффективности водопотребления и увеличение использования очищенной воды на 60%.
5.	Стратегией водной безопасности ОАЭ	До 2036 г.	Сократить общий спрос на водные ресурсы на 21 %, снизить индекс дефицита воды (на три пункта), увеличить повторное использование очищенной воды (до 95 %) и увеличить национальные запасы воды до двух дней. Устойчивое водоснабжение будет обеспечиваться с помощью трех основных программ: управления спросом на воду, управления водоснабжением, производства и распределения воды в чрезвычайных ситуациях.
6.	Стратегии продовольственной безопасности	2051	Создания условий для производства и поставок продовольствия на основе современных технологий, развития международных торговых партнёрств, повышение качества питания и сокращение потерь и отходов продовольствия.
7.	Стратегическая программа развития железных дорог ОАЭ	До 2031 г.	Включает три ключевых проекта: 1) Грузовая железная дорога; 2) Железнодорожные пассажирские перевозки (соединить 7 эмиратов и 11 городов ОАЭ, скорость поездов - 200 км/час, что позволит доставлять пассажиров из Абу-Даби в Дубай за 50 минут), развитие системы легкорельсового транспорта. 3) Интегрированная транспортная служба для разработки интеллектуальных решений по бронированию поездов, интеграции портовых и таможенных услуг, а также предоставлению комплексных логистических решений.
8.	Стратегия развития туризма в ОАЭ	До 2031г.	Укрепление позиции страны как одного из ведущих туристических направлений в мире и повышение её конкурентоспособности за счёт дополнительных инвестиций в туристическую отрасль. Стратегия включает 25 инициатив и мер поддержки развития туристического сектора. В результате ожидается приём 40 миллионов гостей в год и значительное увеличение вклада туризма в ВВП страны. Усиление роли внутреннего туризма в экономике, привлечение инвестиций и внимания к основным природным, историческим и культурным достопримечательностям.
9.	Стратегия ОАЭ по искусственному интеллекту	До 2071г.	Ставится задача вывести ОАЭ на лидирующие позиции в сфере инвестиций в ИИ в различных секторах и создать новый рынок с высокой экономической ценностью. Предполагается, что уже к 2031 году государственные услуги будут на 100% построены на базе ИИ, что позволит значительно повысить эффективность работы правительства на всех уровнях.
10.	Стратегия предвидения будущего	До 2050 г.	Разработка перспективных моделей для сфер здравоохранения, образования, развития и охраны окружающей среды. Гармонизация текущей государственной политики и наращивание национального потенциала в области предвидения будущего.

¹ Составлено автором по материалам сайта: <https://u.ae/en/about-the-uae/strategies-initiatives-and-awards/strategies-plans-and-visions>.

Деятельность в сфере стратегического и территориального планирования своевременно и полно освещается. Общая информация о государственных программах, стратегиях и инициативах представлена на официальном сайте Правительства ОАЭ. Каждый эмират (Дубай, Абу-Даби и др.) имеет свой собственный сайт, где представлены более подробные сведения о местных проектах и планах развития. Публично представляемая информация как на федеральном уровне, так и на уровне отдельных эмиратов и городов имеет и реализационный характер. Стратегическое и территориальное планирование создаёт стабильную среду для бизнеса на десятилетия вперед, что способствует успешной реализации масштабных проектов.

В ОАЭ активно задействованы разные инструменты стратегического планирования, представленные в таблице 1.

Долгосрочные видения, такие как «ОАЭ 2021», «Мы – ОАЭ 2031» и «ОАЭ 2071», служат фундаментальными ориентирами для всей государственной политики. Они задают амбициозные национальные цели и определяют стратегические приоритеты на десятилетия вперед.

«Видение ОАЭ – 2021» (UAE Vision 2021) представляло ОАЭ к полувековому юбилею как одну из лучших стран мира, объединённую четырьмя основополагающими ценностями: 1) процветание – заботливая и устойчивая среда для качественной жизни; 2) знание – сильная экономика, основанная на усилиях квалифицированных эмиратцев и талантливых людей со всего мира; 3) судьба – крепкий союз эмиратов, связанных общей судьбой; 4) ответственность – решительная и уверенная в себе нация, уходящая корнями в своё наследие. Для реализации «Видения ОАЭ-2021» в деятельности Правительства были выделены шесть национальных приоритетов: 1) совместимая экономика знаний; 2) безопасное общественное пространство и справедливая судебная система; 3) сплоченное общество и сохранённая самобытность; 4) устойчивая окружающая среда и инфраструктура; 5) первоклассная система образования; 6) медицинское обслуживание мирового уровня [1].

К 2021 году в честь празднования 50-летия ОАЭ были разработаны: Стратегический план развития ОАЭ на следующие 50 лет (2021–2071 годы), включающий совокупность отраслевых и территориальных долгосрочных инициатив, а также Программное видение его реализации на период до 2031 года (Видение-2031года) и «Дорожная карта» развития страны до 2071 года.

Видение «Мы – ОАЭ 2031» фокусируется на повышении эффективности госуправления и внедрении искусственного интеллекта, на усилении подготовки к будущему и развитию потенциала всех секторов. Эти видения создают единую «дорожную карту» для нового этапа экономического, политического и социального роста страны. Все стратегические инициативы связаны между собой в единую систему, направленную на устойчивое и гармоничное развитие страны.

В настоящее время Правительство ОАЭ реализует масштабный общественный проект на следующие 50 лет под названи-

ем «Проекты 50-ти» (“The Projects of the 50”), в котором приняли участие все слои общества – государственный и частный секторы, а также граждане и резиденты. В онлайн-дискуссиях и мозговых штурмах на базе цифровой платформы UAENext50 были собраны идеи и видения будущего страны [2].

В Стратегическом плане к столетию ОАЭ («The UAE Centennial Plan 2071»), основанном на «Принципах-50» были поставлены амбициозные цели – стать к 100-летию юбилею государства лучшей страной в мире, лидером в сфере передовых и зелёных технологий во взаимосвязи с внутренней задачей – создать устойчивую к мировой турбулентности экономику и повысить уровень жизни [3].

Стратегически определены четыре приоритетные жизненные сферы, в том числе и для инвестиций: 1) образование – особое внимание будет уделяться передовым наукам и технологиям, космонавтике, инженерному делу, инновациям и науке о здоровье, учебные заведения станут инкубаторами предпринимательства и инноваций, а также международными исследовательскими центрами; 2) экономика – создание конкурентоспособной и диверсифицированной экономики знаний за счёт повышения производительности труда, поддержки национальных компаний, инвестиций в НИР и перспективные отрасли промышленности, а также поддержка изобретателей и учёных страны в области технических наук, постепенный переход на «зелёную» энергетику и внедрение технологий четвёртой промышленной революции; 3) государственное управление – долгосрочная работа правительства по укреплению репутации страны и усилению её «мягкой силы», формирование к 2071 году лучшего в мире правительства, ориентированного на Будущее: с долгосрочным видением и предвидением, обеспечением мониторинга долгосрочных переменных в различных секторах экономики для подготовки к предстоящим изменениям и разработки механизмов целевого формирования счастливого общества; 4) общественная жизнь – создание сплочённого, безопасного, толерантного и этичного общества, разработка программ, направленных на формирование у будущих поколений эмиратских ценностей и этики [4].

Ориентированность ОАЭ на будущее обусловило открытие в 2022 году в Дубае «Музея будущего» с постоянно меняющимся содержанием и экспонатами. Музей задуман как крупнейшая лаборатория перспективных технологий для городов, сообществ и правительств будущего и служит глобальной платформой, демонстрирующей возможности для разработки новейших технологий и открытия новых перспектив для всего человечества. Здесь проходят живые дискуссии, специализированные форумы и футуристические семинары [5].

Уникальность ОАЭ заключается в синтезе долгосрочного видения «сверху», активного использования передовых технологий, смелых урбанистических экспериментов и способности быстро адаптироваться, сохраняя при этом стабильность и привлекательность для глобального капитала и талантов.

Генеральный план «Дубай 2040» – лучшая практика территориального планирования в ОАЭ

Развитие территорий эмиратов также осуществляется в рамках взаимосвязанного стратегического и территориального планирования. Многочисленные инициативы – от разработки долгосрочных стратегий и внедрения передовых методов городского планирования до строительства знаковых небоскрёбов – призваны переопределить экономическую, социальную и культурную структуру городских территорий, превращая города эмиратов в одни из лучших мест в мире для жизни и работы.

Стратегические и территориальные планы развития Дубая – одни из самых амбициозных в мире. Цель – сделать город лучшим в мире, для этого разработан комплекс стратегий и программ, а также Генеральный план города, который согласован с перспективами развития всего эмирата. Основные документы стратегического и территориального планирования Дубая представлены в таблице 2.

Генеральный план развития Дубая до 2040 года представляет собой ещё один важный шаг на пути к созданию устойчивого города будущего, ориентированного на людей. План, представленный шейхом в марте 2021 года, даёт полное представление о развитии Дубая в ближайшие двадцать лет. Для повышения уровня удовлетворённости и благополучия местных жителей, иностранцев и туристов в генплане делается упор на комфортность проживания, интеллектуальную инфраструктуру, бережное отношение к окружающей среде, экономический рост и сохранение культурного наследия.

Генеральный план развития Дубая до 2040 года является конкретным городским воплощением масштабной национальной стратегии ОАЭ «Столетие ОАЭ 2071». Оба документа были запущены в 2021 году и представляют собой долгосрочные планы развития, разделяя приоритеты в области устойчивого развития и инноваций.

Реализуемый в настоящее время Генеральный план является шестым в истории городского планирования и нацелен на повы-

шение качества жизни населения и укрепление позиций Дубая как ведущего туристического и финансового центра мира. Он является логическим продолжением предыдущих стратегий, направленных на постоянную реализацию планов и стратегий Дубая с упором на благополучие и счастье его жителей (рис. 1).

Основной причиной новой разработки стало стремление закрепить за Дубаем статус лучшего в мире города для жизни, особенно с точки зрения счастья и качества жизни, а также необходимость решения возникающих демографических и экологических проблем, включая зависимость от личного транспорта, рост загрязнения окружающей среды, расширение городской застройки и снижение качества жизни и др. Документ основывается на проведенных в 2019–2021 годы исследованиях и позволил объединить при формировании планировочной структуры как приоритеты социально-экономического и экологического развития города, так и растущие инфраструктурные потребности [7].

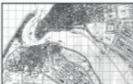
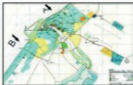
№№	Дата принятия	Основной чертёж	Численность населения	Площадь территории, кв.км
1.	1960 г.		40 тысяч	3,2
2.	1971 г.		80 тысяч	30
3.	1985 г.		370 тысяч	367
4.	1995 г.		676,1 тыс.	1035
5.	2012 г.		1905,1 тыс.	1335

Рис. 1. Эволюция генеральных планов Дубая (источник: [6, с. 4])

Таблица 2. Основные документы стратегического и территориального планирования Дубая²

№№	Наименование документа стратегического и территориального планирования	Годы реализации
1.	«Экономическая Повестка Дубая» («Dubai Economic Agenda», D33)	2023–2033
2.	Индустриальная стратегия Дубая 2030 – «Dubai Industrial Strategy 2030»	2016–2030
3.	Стратегия 3D-печати, Дубай – «Dubai 3D Printing Strategy»	2016–2030
4.	Стратегия автономного транспорта Дубая – «Dubai Autonomous Transportation Strategy»	2016–2030
5.	Генеральный план развития Дубая	2021–2040
6.	Комплексная стратегия управления отходами Дубая – «Dubai Integrated Waste Management Strategy 2021–2041»	2021–2041
7.	Стратегия Дубая в области чистой энергетики – «Dubai Clean Energy Strategy»	2015–2050
8.	Генеральный план пешеходного Дубая – «Dubai Walk Master Plan»	2024–2040
9.	Стратегия повышения качества жизни «Dubai Quality of Life Strategy 2033»	2024–2033

² Составлено по материалам сайта «The UAE's Future Roadmap // The United Arab Emirates' Government portal (<https://u.ae/en/about-the-uae/uae-in-the-future/uae-future>; <https://u.ae/en/about-the-uae/uae-in-the-future/uae-future>).

Основная цель плана «Дубай 2040» – сделать эмират лучшим городом в мире для жизни, в первую очередь, с точки зрения счастья, качества жизни и инклюзивности для всех. Основой плана является стратегический проект по устойчивому преобразованию городской среды по шести ключевым направлениям:

В качестве основных целей генплана определены:

- 1) оптимизация использования пространства и инфраструктуры, повысив эффективность землепользования и доступность населения к основным видам услуг;
- 2) создание динамичных и здоровых сообществ с разнообразным жильем и основными объектами инфраструктуры;
- 3) расширение сети парков и открытых пространств;
- 4) улучшение качества окружающей среды и повышение экологической устойчивости;



а)



б)

Рис. 2. Генеральный план «Дубай 2040»: а) планировочная структура (источник: [6, с. 12]); б) функциональное зонирование (источник: [6, с.24])



Рис. 3. Пять районов приоритетного развития Дубая (источник: [8])

5) защита наследия, археологических памятников и мест, имеющих культурное значение;

6) применение правил территориального планирования и застройки последовательно и скоординированно [7].

В основе Генерального плана Дубая лежит концепция «20-минутного города», основные принципы которого включают: интеграцию районов и инфраструктуры через систему городских, районных и микрорайонных центров (где сосредоточены жильё, работа, магазины и общественные пространства) и устойчивую мобильность жителей – развитие общественного транспорта, комфортное передвижения велосипедистов и пешеходов (хотя экстремальные климатические условия и ограничивают такие возможности передвижения). Ожидается, что 55% населения будет проживать в пределах 800 м от станций общественного транспорта. При этом численность постоянных жителей к 2040 году вырастет до 5,8 млн чел. (рост населения будет обеспечен за счёт строительства 550000 новых домов), а с учётом приезжающих на работу, учёбу или отдых в Дубае будет находиться до 7,8 млн чел. [7].

Для решения градостроительных проблем густонаселённого Дубая акцент сделан на редевелопменте и освоении неиспользуемых участков в существующей застройке, а также на высотном строительстве. При этом планируется вывести промышленные и логистические объекты дальше от береговой линии. Земельный фонд будет ограничен природоохранной зоной, расширение города в сельские и пригородные зоны не предусмотрено.

В рамках Генерального плана развития Дубая до 2040 года предполагается ускоренное развитие пяти районов: трёх существующих и двух новых (рис. 3):

01. Дейра / Бур-Дубай. Это исторический центр города, его старейшие районы. В этом районе жильё считается дешёвым и неудобным; здесь много мигрантов. Предусматривается обновление этих районов, они сохранят своё культурное и историческое значение, останутся туристическим центром, однако там появится современное жильё;

02. Даунтаун / Бизнес-Бэй. Деловой центр города, в котором находятся главные достопримечательности, а также элитные жилые комплексы. Планируется усиление его роли как глобального финансового хаба, в котором сосредоточена экономическая, финансовая и деловая активность международного уровня;

03. Дубай Марина / Джумейра-Бич-Резиденс (JBR). Один из основных жилых районов, а также центр туризма и развлечений. В Генеральном плане делается ставка на дальнейшее развитие этой функции – район должен стать глобальным центром туризма, отдыха и сферы гостеприимства;

04. Экспо-2020. Всемирная выставка, которая даёт толчок экономике эмирата в целом и рынку недвижимости в частности. Этот район и в дальнейшем планируется использовать для выставок и крупных мероприятий. Он призван стать новой точкой роста города, транспортным и туристическим центром, где развернётся активное жилищное строительство и появится хорошая инфраструктура;

05. Кремниевый оазис Дубая (Dubai Silicon Oasis). Международный центр знаний и инноваций, который будет привлекать талантливых специалистов со всего мира для участия в развитии и укреплении лидерских позиций Дубая. Дубайский технопарк – одна из многих свободных экономических зон, здесь построены и будут строиться офисные, производственные и жилые объекты [8].

Ожидается, что в результате применения правил территориального планирования и застройки город Дубай к 2040 году удвоится в размерах, а площадь зелёных насаждений и зон отдыха также увеличится в два раза, заповедники и сельские природные территории будут занимать в городе 60 %, площадь зелёных насаждений на душу населения достигнет 18 кв. м, а парк будет в пяти минутах ходьбы от каждого дома.

Площадь территории, отводимая под отели и туристическую деятельность, увеличится на 134 % (к 2040 году предусматривается привлечение 25 млн туристов в год за счёт развития новых культурных и развлекательных предложений и расширения инфраструктуры гостеприимства), а под объекты образования и здравоохранения – на 25 %. Протяжённость общественных пляжей возрастёт на 400 % [7].

Для поддержания биоразнообразия и обеспечения естественного охлаждения в Дубае будут созданы несколько зелёных коридоров, они свяжут зоны обслуживания, жилые районы и рабочие места, облегчая передвижение пешеходов, велосипедистов по городу. «Зелёная ось» с более чем миллионом деревьев превратит автомагистраль в оживлённое зелёное пространство с парками, велосипедными дорожками, роботами-трамваями, термостойкими дорожными покрытиями и солнечными батареями. План предусматривает также сокращение на 75 % количества отходов, отправляемых на свалки, снижение потребления воды на 30 % и увеличение доли возобновляемых источников энергии до 75 % [6].

Для формирования климатически устойчивой городской среды и адаптации к экстремальным климатическим условиям планируется (кроме расширения зелёных коридоров и вертикального озеленения с использованием засухоустойчивых видов растений) масштабное внедрение «холодных покрытий» и отражающих материалов на дорогах и зданиях, развитие микроклиматических зон с пассивным охлаждением, модернизация систем управления ливневыми и сточными водами для 90 % повторного использования, а также устойчивые дренажные системы для снижения риска наводнений. По всему городу также будут постепенно внедряться энергосберегающие материалы, использоваться солнечные технологии, соблюдаться принципы экологичного строительства и дизайна. Ожидается, что эти мероприятия приведут к снижению средней температуры в городе на 2-3 °C [9].

В соответствии с Генеральным планом Дубая разработаны также Планы наземного и коммерческого транспорта и Стратегия автономного транспорта Дубая, к 2030 году планируется перевести 25 % всего транспорта на автономный режим.

Для развития метро на первую очередь вводится синяя линия, которая к 2029 году соединит основные районы мегаполиса, протяжённость линий метро к этому сроку составит 131 км и будет включать 78 станций [10]. К 2040 году в Дубае уже будет 228 км линий метро, что позволит удовлетворить спрос растущего населения на транспортные услуги и повысить мобильность жителей.

По результатам разработки генплана были составлены модель роста города и программа его развития, а также предложены законодательные инициативы для эффективной его реализации.

Особый интерес для отечественной градостроительной практики представляет Генеральный план пешеходного Дубая. Этот проект был объявлен шейхом Мохаммедом бин Рашидом Аль Мактумом в декабре 2024 года как этап реализации генплана и включает строительство 3300 км новых дорожек и троп к 2040 году и реконструкцию 2300 км существующей сети, а после 2040-го – ещё 900 км пешеходных дорожек, в том числе и для круглогодичного использования. К 2040 году для улучшения связности территории и поощрения «мягкой мобильности» (ходьбы, езды на велосипеде и т. д.) с 13 до 25 % будет построено 110 мостов и пешеходных туннелей, что поможет сделать Дубай одним из самых здоровых и устойчивых городов в мире. В план включены два флагманских проекта: 1) исторический маршрут Аль-Рас протяжённостью 15 км, который соединяет знаковые памятники и 5 км обновлённой набережной; 2) «Петля будущего» – надземная пешеходная дорожка длиной 2 км вокруг Музея будущего с кондиционируемой зоной площадью 30 тыс. кв. м для прогулок в летнее время [11].

Интересна также и Стратегия повышения качества жизни на период с 2024 по 2033 год, которая также реализует генеральный план и направлена на превращение Дубая в один из лучших городов мира с точки зрения благополучия. Она охватывает десять направлений: культура и развлечения, природная и городская среда, мобильность, общество и семья, экономическая среда, занятость и условия труда, образование, безопасность и здоровье. Стратегия, опираясь на концепцию «20-минутного города», когда жителям обеспечен доступ к 80 % основных услуг в течение 20 минут на экологически чистых видах транспорта или пешком, включает более 200 проектов и инициатив, в том числе: создание «образцовых микрорайонов благополучия», разнообразных типов жилья, интегрированных с зелёными зонами и общественными пространствами, шесть природных заповедников, 200 парков нового поколения (за первые три года будет построено более 30 парков с новым ландшафтным дизайном), сети пеших прогулок, спортивных и развлекательных объектов, доступных для всех, а также развитие отдалённых районов с их природной красотой, модернизацию существующих инженерных коллекторов, внедрение эффективных ирригационных проектов, благоустройство пляжей и др. [12].

Реализация генерального плана «Дубай 2040» требует огромных финансовых вложений и тесного сотрудничества

между государственными учреждениями и бизнесом. Частный сектор активно финансирует проекты в сфере туризма, расширения сети метро, развитии «зелёных коридоров» и городского сельского хозяйства. Муниципалитет Дубая гарантирует соблюдение нормативных требований во всех зонах, включая свободные экономические зоны, регулярно проводится анализ хода реализации проектов, создана централизованная база данных по городскому планированию для отслеживания в режиме реального времени и анализа результатов обоснованной городской политики, что повышает уровень ответственности власти и прозрачности на протяжении всего процесса реализации.

Стратегическое и территориальное планирование, сталкиваясь с современными вызовами XXI века, требует большей согласованности, гибкости, адаптации и инноваций, комплексного подхода для достижения устойчивого развития территорий в связи с возросшими рисками неопределённости. Важно не только реагировать на текущие глобальные вызовы, но и предвосхищать новые, разрабатывая устойчивые и адаптивные стратегии.

На фоне продолжающихся в стране дискуссий по преодолению в отечественной практике стратегирования имеющихся проблем и расхождений, а также и слабой реализуемости документов стратегического и территориального планирования особый интерес и актуальность представляет анализ новейшего опыта долгосрочного планирования в ОАЭ. Для отечественной практики особенности стратегирования ОАЭ интересны тем, что демонстрируют амбициозное долгосрочное планирование, сочетающее в себе экономическую трансформацию, технологический прорыв и ориентацию на устойчивое развитие. Главной особенностью стратегирования в ОАЭ является стремление привить и развить в стране культуру долгосрочного планирования мирового значения. Это культурный сдвиг, который предполагает дальновидность и долгосрочное мышление, когда задают амбициозные национальные цели и определяют стратегические приоритеты на десятилетия вперёд.

ОАЭ позиционируются как центр инноваций, знаний, экспертного опыта и экологически ответственная страна, прокладывающая путь к «чистому» будущему с нулевым уровнем выбросов за счёт внедрения лучших экологических, экономических и социальных практик. Стратегическое планирование в ОАЭ основано на принципах долгосрочного видения, проактивного управления будущим и постоянной адаптацией к глобальным вызовам. Подход ОАЭ к стратегическому планированию обладает уникальными чертами за счёт очень амбициозных долгосрочных видений (до 2071 года) и акцента на масштабные мегапроекты. Особенность ОАЭ заключается в синтезе долгосрочного видения «сверхху», активного использования передовых технологий, смелых урбанистических экспериментов и способности быстро адаптироваться к вызовам, сохраняя стабильность и привлекательность для глобального капитала и талантов.

Генеральный план остаётся основным политическим и долгосрочным стратегическим документом на 20 лет для таких крупнейших мегаполисов, как Дубай. Генеральный план Дубая на период до 2040 года представляет собой амбициозную и комплексную концепцию будущего, в которой человек и устойчивое развитие находятся в центре внимания. Он служит стратегическим руководством по трансформации мегаполиса в эпоху технологических прорывов, демографических и климатических вызовов и необходимости адаптации к ним в условиях жаркого климата, чтобы к 2040 году сделать Дубай одним из лучших городов в мире. План демонстрирует, как можно совместить масштабную урбанизацию с экологическими целями и повышением качества жизни за счёт внедрения «умных» технологий, экономической диверсификации и полицентричного развития, сочетая экономический рост с экологической ответственностью и бережным отношением к культурной самобытности. Обязательными элементами документов территориального планирования в ОАЭ являются чёткое амбициозное целеполагание и организация мониторинга реализации принимаемых документов.

Список источников:

1. UAE Vision 2021 / Текст : электронный // The United Arab Emirates' Government portal. – URL: <https://vision2021.ae> (дата обращения 13.09.2025).
2. The Projects of the 50 / Текст : электронный // The United Arab Emirates' Government portal. – URL: <https://u.ae/en/about-the-uae/uae-in-the-future/designing-the-next-50> (дата обращения 10.08.2025).
3. The UAE Centennial Plan 2071 / Текст : электронный // The United Arab Emirates' Government portal. – URL: <https://u.ae/en/about-the-uae/strategies-initiatives-and-awards/strategies-plans-and-visions/innovation-and-future-shaping/uae-centennial-2071> (дата обращения 15.08.2025).
4. UAE Centennial 2071: A Vision for Sustainable Growth and Global Leadership / Текст : электронный // Trinity Group. – URL: <https://trinitycorporateservices.com/uae-centennial-2071-a-vision-for-sustainable-growth-and-global-leadership/> (дата обращения 13.09.2025).
5. Музей будущего в Дубае – один из самых красивых музеев мира / Текст : электронный // Museum of the Future. – URL: <https://muzey-budushchego-dubai.ru/> (дата обращения 13.09.2025).
6. Dubai 2040 Structure Plan Executive Summary / Текст : электронный // Government of Dubai. – URL: <https://www.dm.gov.ae/wp-content/uploads/2024/04/Dubai-2040-Urban-Master-Plan-2040-Executive-Summary-v1.pdf> (дата обращения 11.08.2025).
7. Подходы к городскому планированию стран БРИКС / Текст : электронный // РОСКОНГРЕСС. – URL: <https://roscongress.org/materials/podkhody-k-gorodskomu-planirovaniyu-stran-briks/> (дата обращения 13.09.2025).

8. Dubai 2040 Urban Master Plan / Текст : электронный // The United Arab Emirates' Government Platform. – URL: <https://clck.ru/3QGFYw> (дата обращения 23.09.2025).

9. Dubai 2040 Urban Master plan: from A to Z / Текст : электронный // Object 1. – URL: <https://www.object-1.com/dubai-2040-urban-master-plan-from-a-to-z/> (дата обращения 24.08.2025).

10. Dubai's Metro Blue Line to be Operational in 2029 / Текст : электронный // Arabian Gulf Business Insight (AGBI). – URL: <https://www.agbi.com/transport/2023/11/dubais-metro-blue-line-to-be-operational-in-2029/> (дата обращения 3.08.2025).

11. Dubai Walk Master Plan: la révolution pour les piétons de Dubai / Текст : электронный // dubai-immo.com. – URL: <https://dubai-immo.com/en/3300-kilometres-despaces-reserves-aux-pietons-pour-dubai/> (дата обращения: 13.08.2025).

12. Hamdan bin Mohammed Approves Dubai Quality of Life Strategy 2033 / Текст : электронный // Government of Dubai. – URL: <http://dubai2040.ae/en/hamdan-bin-mohammed-approves-dubai-quality-of-life-strategy-2033-featuring-more-than-200-projects-and-initiatives/> (дата обращения 15.08.2025).

References

1. UAE Vision 2021. *The United Arab Emirates' Government portal*. URL: <https://vision2021.ae> (Accessed 09/13/2025). (In Engl.)

2. The Projects of the 50. *The United Arab Emirates' Government portal*. URL: <https://u.ae/en/about-the-uae/uae-in-the-future/designing-the-next-50> (Accessed 08/10/2025). (In Engl.)

3. The UAE Centennial Plan 2071. *The United Arab Emirates' Government portal*. URL: <https://u.ae/en/about-the-uae/strategies-initiatives-and-awards/strategies-plans-and-visions/innovation-and-future-shaping/uae-centennial-2071> (Accessed 08/15/2025). (In Engl.)

4. UAE Centennial 2071: A Vision for Sustainable Growth and Global Leadership. *Trinity Group*. URL: <https://trinitycorporateservices.com/uae-centennial-2071-a-vision-for-sustainable-growth-and-global-leadership/> (Accessed 09/13/2025). (In Engl.)

5. Muzei budushchego v Dubae – odin iz samykh krasivyykh muzeev mira [The Museum of the Future in Dubai is one of the Most Beautiful Museums in the World]. *Museum of the Future*. URL: <https://muzey-budushchego-dubai.ru/> (Accessed 09/13/2025). (In Russ.)

6. Dubai 2040 Structure Plan Executive Summary. *Government of Dubai*. URL: <https://www.dm.gov.ae/wp-content/uploads/2024/04/Dubai-2040-Urban-Master-Plan-2040-Executive-Summary-v1.pdf> (Accessed 08/11/2025). (In Engl.)

7. Podkhody k gorodskomu planirovaniyu stran BRIKSБРИКС [Approaches to Urban Planning in the BRICS Countries]. *ROSKONGRESS [ROSCONGRESS]*. URL: <https://roscongress.org/materials/podkhody-k-gorodskomu-planirovaniyu-stran-briks/> (Accessed 09/13/2025). (In Russ.)

8. Dubai 2040 Urban Master Plan. *The United Arab Emirates' Government Platform*. URL: <https://clck.ru/3QGFYw> (Accessed 09/23/2025). (In Engl.)

9. Dubai 2040 Urban Master Plan: from A to Z. *Object 1*. URL: <https://www.object-1.com/dubai-2040-urban-master-plan-from-a-to-z/> (Accessed 08/24/2025). (In Engl.)

10. Dubai's Metro Blue Line to be Operational in 2029. *Arabian Gulf Business Insight (AGBI)*. URL: <https://www.agbi.com/transport/2023/11/dubais-metro-blue-line-to-be-operational-in-2029/> (Accessed 08/03/2025). (In Engl.)

11. Dubai Walk Master Plan: la révolution pour les piétons de Dubai. *dubai-immo.com*. URL: <https://dubai-immo.com/en/3300-kilometres-despaces-reserves-aux-pietons-pour-dubai/> (Accessed 08/13/2025). (In Engl.)

12. Hamdan bin Mohammed approves Dubai Quality of Life Strategy 2033. *Government of Dubai*. URL: <http://dubai2040.ae/en/hamdan-bin-mohammed-approves-dubai-quality-of-life-strategy-2033-featuring-more-than-200-projects-and-initiatives/> (Accessed 08/15/2025). (In Engl.)