**Типология объектов городского сельского хозяйства**

Анализ в данном исследования проводился с использованием библиотеки постановлений о зонировании зарубежных городов. [1]

Зонирование - это инструмент регулирования, который местные органы власти могут использовать для контроля над тем, что разрешено на участке земли в пределах города. Разделение земли на зоны предотвращает неудобства и позволяет местным органам власти иметь больший контроль при регулировании различных типов землепользования. [2]

Местные законы о *планировании* устанавливают основные правила для муниципалитетов в плане контроля и регулирования землепользования посредством зонирования.

Данные планы и инструменты регулирования влияют на то, как городское сельское хозяйство может быть интегрированным в городскую среду.

Решающим шагом в расширении доступа к продовольствию и развитию городского сельского хозяйства является устранение любых явных барьеров, существующих в действующем документе зонирования. Муниципалитеты могут вносить изменения в действующий документ зонирования путем внесения поправок или путем замены всего своего кода зонирования.

1. **Определение терминов**

Без четких определений сельскохозяйственных терминов документ зонирования может препятствовать производству продуктов питания в городе из-за двусмысленных формулировок и нечетких правил. Потенциальным производителям может быть сложно понять, что конкретно разрешено, и они будут воздерживаться от производства продуктов питания из-за страха возможного нарушения или штрафа.

Городское сельское хозяйство можно определить и классифицировать по многим категориям, например, общественные сады, закрытые и открытые городские фермы, теплицы и питомники, гидропоника и аквапоника, фермы на крыше и на уровне земли и тд. Следует решить, какие виды и масштабы городского сельского хозяйства нужно разрешать и четко определить каждый термин, используя зарубежные примеры.

Таблица 1. Термины ГХС, кодекс землепользования г. Бостон, штат Массачусетс



Таблица 2. Термины ГХС, кодекс землепользования г. Детройт, штат Мичиган



Таблица 3. Термины ГХС, кодекс землепользования г. Сиэтл, штат Вашингтон



[3] Кодекс землепользования г. Сиэтл, штат Вашингтон, раздел 23.42.052 (Придельные параметры содержания определенных животных и их разрешенное количество)

Таблица 4. Термины ГХС, кодекс землепользования г. Остин, штат Техас



Следует отметить, что некоторые муниципалитеты разрешают такие виды деятельности, как теплицы, гидропоника и аквапоника в рамках обозначения городского сельского хозяйства, другие определяют и регулируют их отдельно. Например, кодекс зонирования Филадельфии определяет городское сельское хозяйство как «категорию использования», которая включает в себя сады, фермы, выполняющие функцию выращивания и сбора урожая сельскохозяйственных культур, а также разведение животных;

Таким образом можно выделить следующие основные термины (основные модели) городского сельского хозяйства.

Таблица 5. Сводная таблица терминов



1. **Разрешенные зоны использования**

Если сельское хозяйство не указано в качестве основного или условно-разрешенного вида использования территории, производители могут не решаться вкладывать долгосрочные инвестиции в развитие городского сельского хозяйства.

**Следует** включить новые сельскохозяйственные зоны в таблицу видов разрешенного использования, с целью обеспечения правовой защиты их использования и облегчения понимания того, на каких территориях разрешена сельскохозяйственная деятельность, а для каких требуется одобрение администрации и проведение общественных слушаний.

Анализ сводных таблиц зонирования из кодексов зонирования, зарубежный опыт:

Таблица 6. Кодекс землепользования г. Бостон, штат Массачусетс; статья 89. Городское сельское хозяйство



Таблица 7. Кодекс землепользования г. Детройт, штат Мичиган; Раздел 50-12-109. – Сельскохозяйственное использование.



З - Использование при условии утверждения законодательным органом

|  |  |
| --- | --- |
| **Residential (Жилая зона)** | |
| R1 | Single-Family Residential District (Зона односемейной жилой застройки) |
| R2 | Two-Family Residential District (Зона жилой застройки на 2 семьи) |
| R3 | Low Density Residential District (Жилая зона малой плотности) |
| R4 | Thoroughfare Residential District (Жилая зона Thoroughfare) |
| R5 | Medium Density Residential District (Жилая зона средней плотности) |
| R6 | High Density Residential District (Жилоая зона высокой плотности) |
| **Business (Коммерция)** | |
| B1 | Restricted Business District (Деловая зона с ограниченным доступом) |
| B2 | Local Business and Residential District (Зона смешанной деловой и жилой застройки) |
| B3 | Shopping District (Район торговли) |
| B4 | General Business District (Общая деловая зона) |
| B5 | Major Business District (Главная деловая зона) |
| B6 | General Services District (Зона общего обслуживания) |
| **Industrial (Промышленная)** | |
| M1 | Limited Industrial District (Ограниченная промышленная зона) |
| M2 | Restricted Industrial District (Закрытая промышленная зона) |
| M3 | General Industrial District (Общепромышленная зона) |
| M4 | Intensive Industrial District (Промышленная зона повышенной интенсивности) |
| M5 | Special Industrial District (Особая промышленная зона) |
| **Special and Overlay (специальные)** | |
| PD | Planned Development District (Зона плановой застройки) |
| P1 | Open Parking District (Зона открытой автостоянки) |
| PC | Public Center District (Зона общественного центра района) |
| PCA | Public Center Adjacent District (Restricted Central Business District) (Зона центрального делового района с ограничениями) |
| TM | Transitional-Industrial District (Переходно-промышленная зона) |
| PR | Parks and Recreation District (Парки и зоны отдыха) |
| W1 | Waterfront-Industrial District (Зона набережной промышленного района) |
| SD1 | Special Development District, Small-Scale, Mixed-Use (Зона особой застройки, малой, смешанной) |
| SD2 | Special Development District, Mixed-Use (Зона особой застройки, смешанной) |
| SD3 | Special Development District, Technology and Research (Зона специальной застройки, технологий и исследований) |
| SD4 | Special Development District, Riverfront Mixed-Use (Зона специальной застройки, прибрежная зона смешанного назначения) |
| SD5 | Special Development District, Casinos (Зона специальной застройки, казино) |

Таблица 8. Кодекс землепользования г. Остин, штат Техас



|  |  |
| --- | --- |
| **Жилая зона** | |
| LA | Lake Austin residence (Резиденция у озера Остин) |
| RR | Rural residence (Сельская резиденция) |
| SF-1 | Single-family residence large lot (Односемейная резиденция большой участок) |
| SF-2 | Single-family residence standard lot (Стандартный участок на одну семью) |
| SF-3 | Family residence (Семейная резиденция) |
| SF-4A | Single-family residence small lot (Односемейная резиденция, небольшой участок) |
| SF-4B | Single-family residence condominium site (Участок на одну семью) |
| SF-5 | Urban family residence (Городская семейная резиденция) |
| SF-6 | Townhouse and condominium residence (Таунхаус) |
| MF-1 | Multifamily residence limited density (Многоквартирная застройка ограниченной плотности) |
| MF-2 | Multifamily residence low density (Многоквартирная застройка низкой плотности) |
| MF-3 | Multifamily residence medium density (Многоквартирная застройка средней плотности) |
| MF-4 | Multifamily residence moderate-high density (Многоквартирная застройка средней-высокой плотности) |
| MF-5 | Multifamily residence high density (Многоквартирная застройка высокой плотности) |
| MF-6 | Multifamily residence highest density (Многоквартирная застройка повышеной плотности |
| MH | Mobile home residence (Территория стоянки дома на колесах) |
| **Общественно-деловая зона** | |
| NO | Neighborhood office (Районная общественная застройка) |
| LO | Limited office (Ограниченная общественная застройка) |
| GO | General office (Главная общественная застройка) |
| CR | Commercial recreation (Коммерческий отдых) |
| LR | Neighborhood commercial (Коммерческая застройка) |
| GR | Community commercial (Коммерческое сообщество) |
| L | Lake commercial |
| CBD | Central business (Центральная зона бизнеса) |
| DMU | Downtown mixed use (Смешанная застройка в центре города) |
| W/LO | Warehouse limited office |
| CS | General commercial services (Общая коммерческая зона) |
| CS-1 | Commercial-liquor sales (Зона торговли спиртными напитками |
| CH | Commercial highway services (Зона коммерческих дорожных службы |
| **Районы производственной базы** | |
| IP | Industrial park (Промышленный парк) |
| MI | Major industry (Зона основной отрасли) |
| LI | Limited industrial services (Зона ограниченой промышленности) |
| R&D | Research and development (Зона исследований и разработки) |
| **Зоны специального назначения** | |
| DR | Development reserve (Резерв развития) |
| AV | Aviation services (Авиационные услуги) |
| AG | Agricultural (Сельскохозяйственная зона) |
| PUD | Planned unit development |
| P | Public (Общественная зона) |

1. **Параметры регулирования ГСХ**

Установление параметров регулирования городских ферм является чрезвычайно важным аспектом, поскольку данные параметры будут определять, какие типы ведения сельского хозяйства подходят для различных территориальных зон внутри города.

В подзаконных актах о муниципальном зонировании виды землепользования в городских сельскохозяйственных районах обычно различаются по двум направлениям:

1. Использование в той или иной зоне в зависимости от **ЦЕЛИ**. Крупномасштабное или мелкомасштабное производство, городской сад или городская ферма, гидропоника или аквапоника.
2. Использование в той или иной зоне в зависимости от **МАСШТАБА**. Основано на размере земельного участка, используемого для ведения городского сельского хозяйства. Обычно площадь участка менее либо более 1 акра (4046м2).

Таблица 9 содержит результаты анализа предельных параметров распределения элементов городского сельского хозяйства, которые были реализованы в ряде североамериканских муниципалитетов.

Таблица 9. Параметры распределения элементов городского сельского хозяйства по площади



1. **Меры поддержки ГСХ**

Можно выделить следующие программы развития и поддержки ГСХ:

* Создание муниципального фонда свободных городских пространств, позволяющий использовать свободные городские земли с целью сельскохозяйственного производства, создание земельных банков для приобретения пустующих неиспользуемых земель;
* Создание общедоступных ресурсов, предоставляющих рекомендации и оказывающие помощь в развитии городских сельскохозяйственных угодий. Создание консультативного комитета для оказания помощи всем заинтересованным в организации элементов городского сельского хозяйства
* Поощрение ведения городского сельского хозяйства путем введения льгот и государственных дотаций. Такая политика может помочь людям с ограниченными финансовыми ресурсами получить доступ к земле с целью сельскохозяйственного производства.

Данная политика может способствовать преобразованию пустующих и заброшенных городских территорий в места производства сельскохозяйственной продукции. Налоговые льготы могут способствовать размещению городских сельскохозяйственных угодий в районах с недостаточным уровнем доступа к продовольствию.

Примеры мер поддержки, включая доступ к земле, налоговые льготы, гранты представлены в таблице ниже.

Таблица 10. Опыт поддержки ведения городского сельского хозяйства.



1. **Инструменты развития ГСХ**

Одним из наиболее действенных и практических способов, которыми муниципалитеты могут поддерживать городское сельское хозяйство, будет является его включение в подзаконные акты о зонировании.

Подзаконные акты о зонировании регулируют не только виды использования, разрешенные в каждом районе города, но и условия, при которых они могут использоваться. Определяя и регулируя использование городских сельскохозяйственных земель в подзаконных актах о зонировании, муниципалитеты узаконивают деятельность ведения городского сельского хозяйства. Кроме того, они предоставляют как муниципальным служащим, так и гражданам ясность в отношении того, что является основным, а что условно-разрешенным видом сельскохозяйственного использования земель в пределах города.

В Соединенных Штатах многие муниципалитеты в последние годы активно вносят поправки в подзаконные акты о зонировании, включая в них городское сельское хозяйство, в ответ на растущую потребность людей в местных продуктах.

После включения зон и элементов ГСХ в акты о зонировании следующим шагом будет создание государственных программ развития и поддержки, создание консультативных органов для оказания помощи всем заинтересованным в ведении городского сельского хозяйства, организация земельных ресурсов на свободных землях.

Таблица 10. Инструменты реализации



1. **Вывод**

Таким образом можно выделить следующие приоритетные шаги создания и развития элементов сельского хозяйства в городских условиях:

1. Необходимо внесение дополнений в документ зонирования с целью:

* Четкого определения терминов городского сельского хозяйства, и структурирования их по типам;
* Включения новых сельскохозяйственных зоны в таблицу видов разрешенного использования в документе зонирования;
* Определение предельных минимальных и максимальных параметров элементов городского сельского хозяйства

1. Необходимо поощрение ведения городской сельскохозяйственной деятельности со стороны государства путем доступа к земле, налоговых льгот, грантов, создания земельных ресурсов для развития ГСХ.

**Список источников**

1. Библиотека постановлений о зонировании городов США https://library.municode.com/
2. League of Minnesota Cities, Informational Memo: Zoning Guide for Cities, LEAGUE OF MINN. CITIES 1 (2017), <https://www.lmc.org/wp-content/uploads/documents/Zoning-Guide-for-Cities.pdf>
3. Кодекс землепользования г. Сиэтл, штат Вашингтон, раздел 23.42.052 https://library.municode.com/wa/seattle/codes/municipal\_code?nodeId=TIT23LAUSCO\_SUBTITLE\_IIILAUSRE\_CH23.42GEUSPR\_23.42.052KEAN