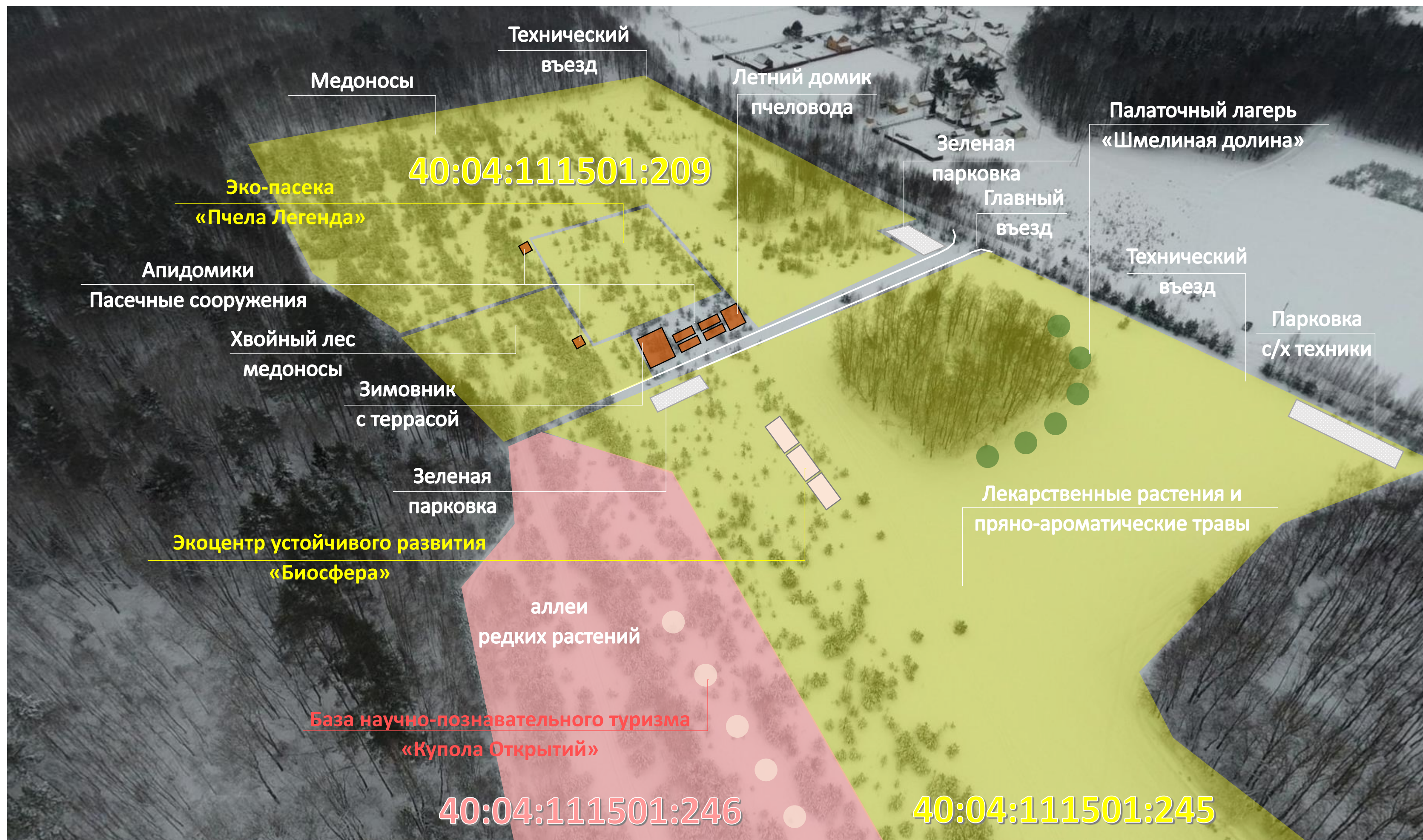


СХЕМА ГЕНПЛАНА

Природно-познавательный парк с элементами агротуризма «Дружба»



Название «Природно-познавательный парк с элементами агротуризма “Дружба”» подчеркивает важность дружбы с природой и устойчивого развития экосистем, соответствуя концепциям пчеловодческой фермы, экоцентра и научно-познавательной базы. Схема генплана парка включает основные объекты, зоны и инфраструктурные элементы, разработанные с учетом природных особенностей участка и целей проекта. Название привлекает любителей природы, семьи с детьми и студентов, интересующихся сочетанием отдыха, обучения и взаимодействия с сельским хозяйством.

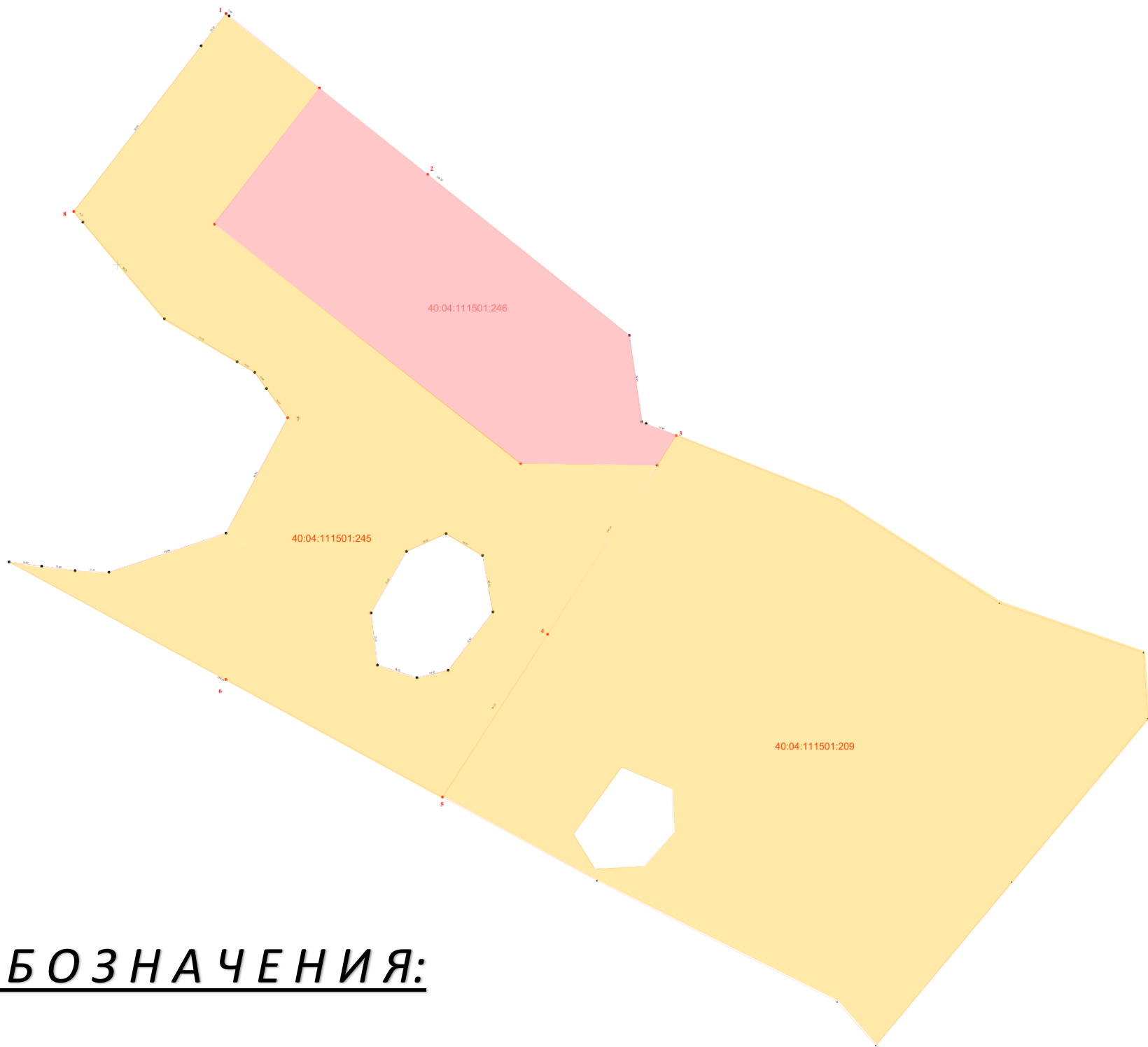
Основные элементы:

1. **Природные зоны:** Участки с естественной растительностью, включая лесные массивы.
2. **Тропиночная сеть и экологические тропы:** Маршруты для прогулок и экскурсий, обеспечивающие доступ ко всем зонам парка, а также специально оборудованные маршруты для изучения флоры и фауны региона
3. **Инфраструктура:** Парковки, туалеты, кафе, информационные центры и другие необходимые сооружения.
4. **Зоны для наблюдения за природой:** Смотровые площадки, птичьи вышки, укрытия для наблюдения.
5. **Экологические тропы:** Специально оборудованные маршруты для изучения флоры и фауны региона.
6. **Пчелиная ферма и образовательные зоны:** Пасека, площадки для изучения пчел и производства меда, интерактивные экспозиции, показывающие работу пчеловодов и устройство ульев. Особенность — апидомики, позволяющие безопасно погрузиться в атмосферу пчелиной семьи, ощущая ее энергетику и целебные ароматы, без прямого контакта с пчелами.
7. **Экоцентр устойчивого развития:** Многофункциональный комплекс для лекций, мастер-классов и образовательных мероприятий по устойчивым практикам. Включает теплицу, вегетарий, производственные помещения и мини-ферму. Посетители могут узнать больше о природе и экологической ответственности через интерактивные выставки и активности.
8. **База научно-познавательного туризма:** Пространство для проведения образовательных мероприятий по наблюдению за природными явлениями для посетителей всех возрастов, а также специализированные рекреационные зоны с тематическими геодезическими куполами (полусферами) для проживания, экологического образования и активного отдыха, предоставляющие гостям возможность выбора вариантов в соответствии с их интересами и предпочтениями.

Градостроительный план указанного земельного участка № РФ-40-4-28-2-77-2025-0026-0, разработанный на основе заявления правообладателя участка (входящий №19 от 30.01.2025), включает чертеж, отражающий границы, в пределах которых разрешено строительство объекта капитального строительства. Чертеж был создан 05.02.2025 г. отделом архитектуры и градостроительства администрации муниципального района «Дзержинский район».

Участок с кадастровым номером 40:04:111501:209 находится в территориальной зоне С-2, отведённой под объекты сельскохозяйственного назначения и предназначенной для ведения сельскохозяйственного производства.

СХЕМА ФУНКЦИОНАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ



УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ:

Границы функциональных зон:

C-2

Зона сельскохозяйственного использования
Зона, занятые объектами сельскохозяйственного назначения
и предназначенные для ведения сельскохозяйственного производства

P-3

Зона рекреационного назначения
Зона рекреационных объектов

В этой зоне разрешено строительство, реконструкция зданий и сооружений, используемых для животноводства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, скотоводства, свиноводства, а также для обеспечения сельскохозяйственного производства. Максимальная высота капитальных ограждений земельных участков составляет 2 м.

Земельные участки находятся на территории национального парка «Угра» — в зоне особо охраняемых природных территорий. Использование участков должно осуществляться с учётом требований статьи 95 Земельного кодекса РФ от 25.01.2001 года № 136-ФЗ, статьи 15 Федерального закона «Об особо охраняемых природных территориях» и режима функциональной зоны охраняемого ландшафта ФГУ «Национальный парк «Угра». Разрешение на строительство объектов капитального строительства предоставляется при условии согласования Правил землепользования и застройки с Министерством природных ресурсов и экологии РФ, в чьем ведении находится национальный парк. На сегодняшний день Правила землепользования и застройки МО СП «Угорское» с Минприродой РФ ещё не согласованы.

В соответствии с изменениями, внесенными Федеральным законом № 299-ФЗ от 2 июля 2021 года в статью 77 Земельного кодекса Российской Федерации, на земельных участках, предназначенных для сельскохозяйственного производства, допускается возведение определенных объектов и осуществление различных видов деятельности.

Что можно строить:

1. Жилые дома:

- На землях сельскохозяйственного назначения разрешается строительство жилых домов общей площадью до 500 квадратных метров. Эти дома могут использоваться для постоянного проживания и регистрации по месту жительства.

2. Хозяйственные постройки:

- Допускается возведение зданий и сооружений, предназначенных для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции, содержания скота, птицы и других животных.

3. Сельскохозяйственные строения:

- Постройки для проведения сельскохозяйственных работ, например, ангары, склады, теплицы, амбары и аналогичные сооружения.

Чем можно заниматься:

1. Производство сельскохозяйственной продукции:

- Выращивание зерновых культур, овощей, фруктов, ягод и других растений.
- Разведение крупного рогатого скота, свиней, овец, коз, птицы и других животных.

2. Переработка сельскохозяйственной продукции:

- Производство продуктов питания, кормов для животных, переработка молока, мяса, зерна и другой продукции.

3. Реализация сельскохозяйственной продукции:

- Продажа произведенной продукции через собственные торговые точки, рынки, интернет-магазины и другие каналы сбыта.

4. Агротуризм:

- Организация экскурсий на фермы, проведение мастер-классов по сельскому хозяйству, участие в сборе урожая и других мероприятиях, привлекающих туристов.

5. Научно-исследовательская деятельность:

- Проведение исследований в области сельского хозяйства, разработка новых технологий и методов выращивания растений и разведения животных.

6. Охрана окружающей среды:

- Осуществление мероприятий по защите почв, водных ресурсов и биоразнообразия на территории земельного участка.

Все виды деятельности и строительство должны соответствовать установленным санитарным, экологическим и иным нормативам, а также согласовываться с компетентными государственными органами.

Согласно Федеральному закону № 318-ФЗ от 2 июля 2021 года, внесены изменения в Федеральный закон "Об основах туристской деятельности в Российской Федерации". Эти изменения позволяют на земельных участках с видом разрешенного использования (ВРИ) "рекреация" в национальных парках осуществлять деятельность, связанную с развитием рекреационной инфраструктуры и оказанием туристических услуг.

Основные направления деятельности, которые могут быть реализованы на таких участках, включают:

1. Строительство объектов туристской инфраструктуры:

- Гостиницы, отели, хостелы;
- Базы отдыха, кемпинги, глэмпинги;
- Туристические комплексы, включающие кафе, рестораны, сувенирные магазины и иные объекты обслуживания туристов.

2. Организация экологического туризма:

- Создание пешеходных и велосипедных маршрутов;
- Проведение экскурсий и туров по природным достопримечательностям;
- Реализация образовательных программ по экологии и охране природы.

3. Развитие агротуризма:

- Создание фермерских хозяйств, где туристы могут принимать участие в сельскохозяйственных работах (сбор урожая, уход за животными);
- Организация мастер-классов по традиционным ремеслам и кулинарии.

4. Проведение мероприятий:

- Организация фестивалей, ярмарок, спортивных соревнований и иных массовых мероприятий, способствующих привлечению туристов.

5. Создание информационных центров:

- Центры, предоставляющие информацию о природных объектах, маршрутах и услугах в национальном парке.

Необходимо подчеркнуть, что все реализуемые проекты должны соответствовать законодательству об особо охраняемых природных территориях (ООПТ), включая национальные парки. Любая строительная и хозяйственная деятельность должна осуществляться таким образом, чтобы минимизировать воздействие на окружающую среду и сохранить природные экосистемы.

Кроме того, стоит учесть, что возможности и ограничения по видам деятельности определяются зонированием конкретного национального парка и правилами, установленными его администрацией. Перед началом реализации любого проекта требуется консультация с местными органами управления национальными парками и получение необходимых разрешений.





Домик пчеловода (6х4 м) деревянный (летний)



Пасечные сооружения (4 шт., 6х2,3 м) деревянные



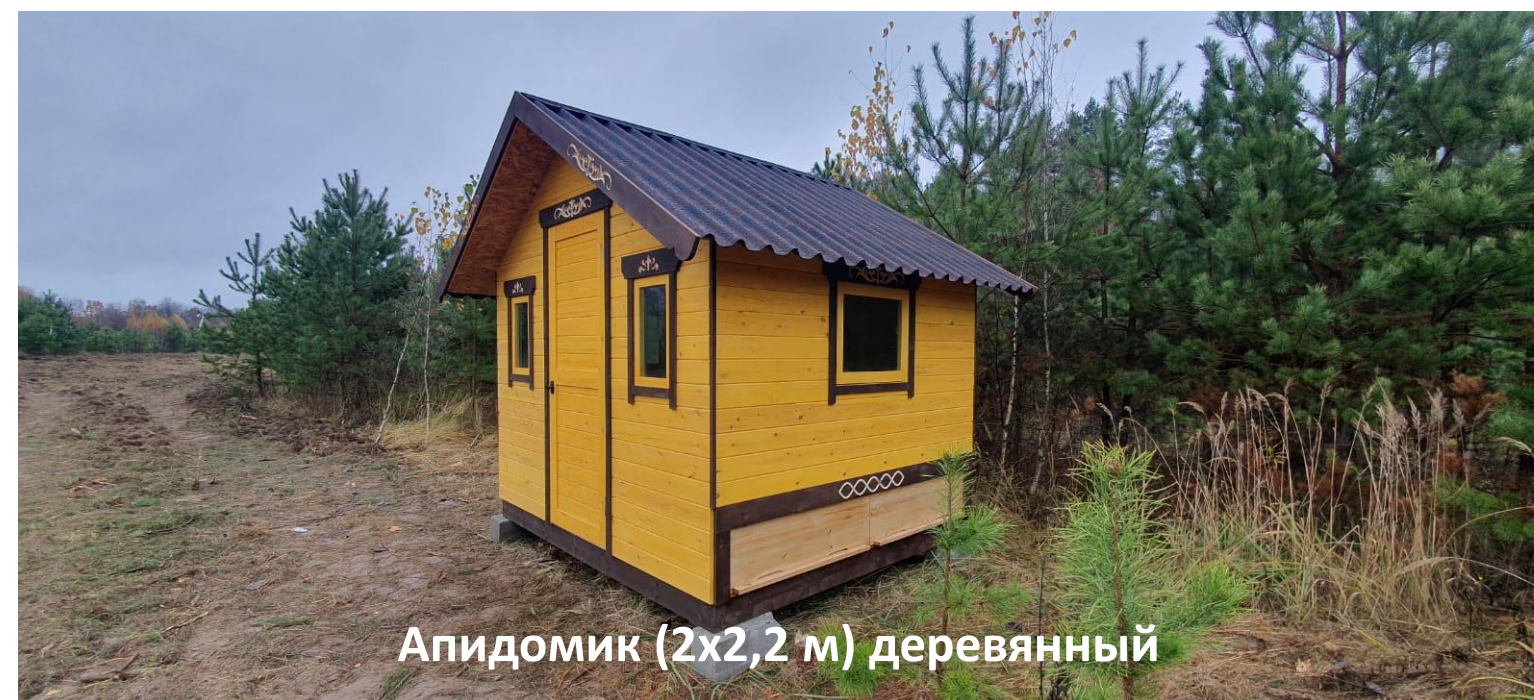
Колоды для пчел (26 шт.) деревянные



Колоды для пчел (деревянные)



Апидомики (2х2,2 м) деревянные



Апидомик (2х2,2 м) деревянный



Колоды для пчел (деревянные)



Колоды для пчел (деревянные)



Улья для пчел (40 шт.)
деревянные



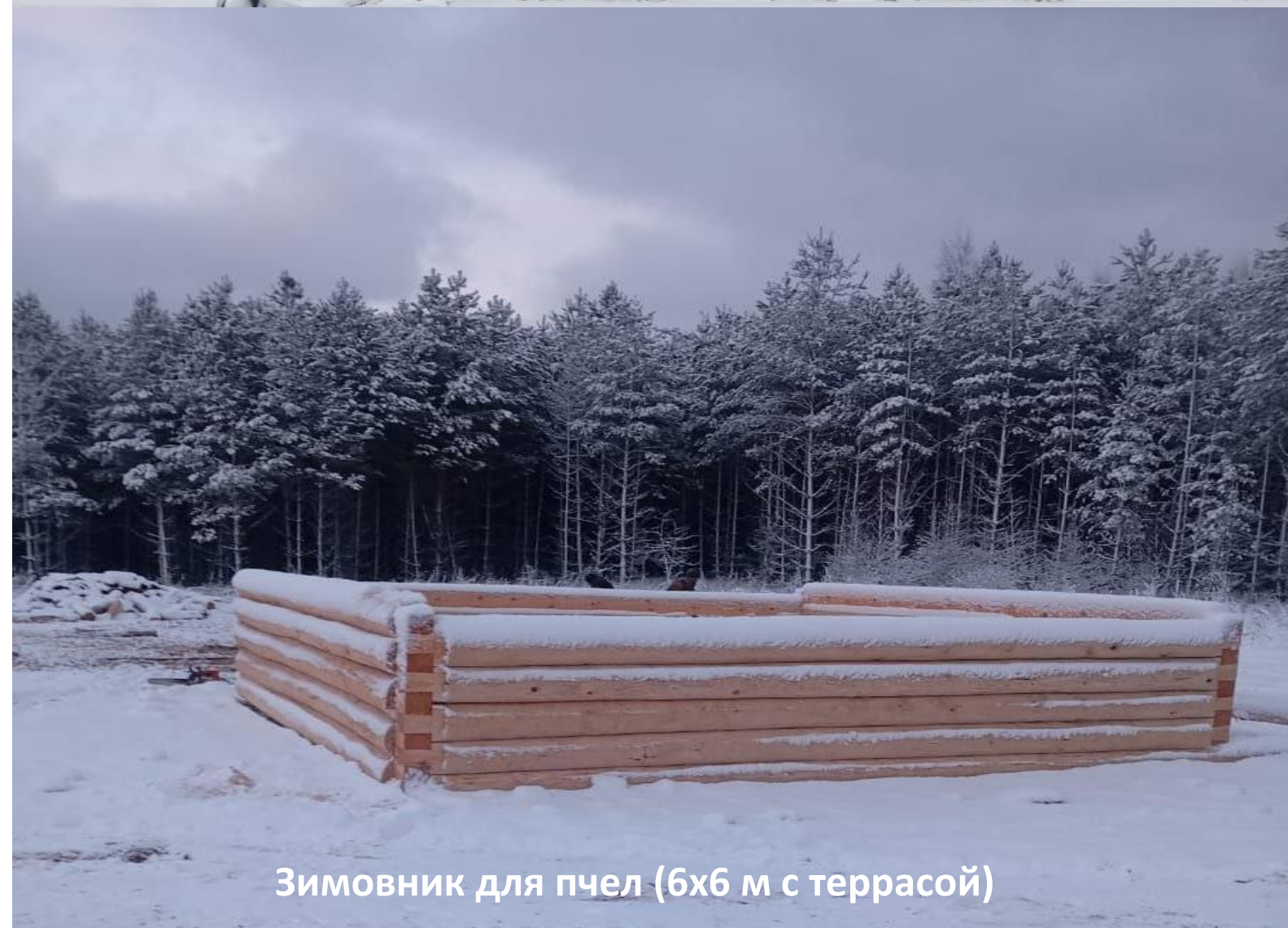
Колоды для пчел (деревянные)



Ограждения в фермерском стиле ранчо



Зимовник для пчел (6х6 м с террасой)



Зимовник для пчел (6х6 м с террасой)



Зимовник для пчел (6х6 м с террасой)