**ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ПЛАН**

**АЛЕКСАНДРО-ДОНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**ПАВЛОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ТОМ I**

**ПОЛОЖЕНИЕ О ТЕРРИТОРИАЛЬНОМ ПЛАНИРОВАНИИ**

**АЛЕКСАНДРО-ДОНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**ПАВЛОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

[1. ВВЕДЕНИЕ 4](#_Toc190944163)

[2. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ, ИХ ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ, ИХ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ, А ТАКЖЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ УСТАНОВЛЕНИЕ ТАКИХ ЗОН ТРЕБУЕТСЯ В СВЯЗИ С РАЗМЕЩЕНИЕМ ДАННЫХ ОБЪЕКТОВ 5](#_Toc190944164)

[3. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ. 10](#_Toc190944165)

[4. УТВЕРЖДЕНИЕ И СОГЛАСОВАНИЕ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ. 14](#_Toc190944166)

СОСТАВ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА

АЛЕКСАНДРО-ДОНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

ПАВЛОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА

ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ

**ТОМ I**

|  |  |
| --- | --- |
| **1.** | **УТВЕРЖДАЕМАЯ ЧАСТЬ** |
| *Текстовая часть* | |
| **1.1.** | **Том I** «Положение о территориальном планировании Александро-Донского сельского поселения Павловского муниципального района Воронежской области» |
| **1.2.** | **Приложение к Тому I** «Сведения о границах населенного пункта села Александровка Донская, посёлка Заосередные Сады» |
| **1.3** | **Приложение к Тому I** «Сведения о границах населенного пункта села Бабка, села Березки, хутора Поддубный» |
|  |  |
| *Графическая часть* | |
| **1.3.** | Карта границ населенного пункта, входящего в состав поселения |
| **1.4.** | Карта функциональных зон территории поселения |
| **1.5.** | Карта планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения |
|  |  |
|  | **ТОМ II** |
| **2.** | **МАТЕРИАЛЫ ПО ОБОСНОВАНИЮ** |
| *Текстовая часть* | |
| **2.1.** | **Том II** «Материалы по обоснованию генерального плана Александро-Донского сельского поселения Павловского муниципального района Воронежской области» |
| *Графическая часть* | |
| **2.2.** | Карта планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения. |
| **2.3.** | Карта развития инженерной и транспортной инфраструктуры. |
| **2.4.** | Карта современного состояния территории с отображением зон с особыми условиями использования, территорий объектов культурного наследия и объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения. |
| **2.5.** | Карта границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера |
| **2.6.** | Фрагмент карты границ населенных пунктов. Границы населенного пункта села Александровка Донская, посёлка Заосередные Сады. |

# ВВЕДЕНИЕ

Генеральный план Александро-Донского сельского поселения Павловского муниципального района Воронежской области разработан на основании постановлений администрации городского округа город Нововоронеж от 27.01.2025 № 5 и от 22.12.2025 № 4, в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации к составу, содержанию указанного документа территориального планирования, а также цифровому описанию местоположения границ населенных пунктов.

В Генеральном плане Александро-Донского сельского поселения определены следующие сроки реализации проектных решений:

* Исходный год – 2025 г.
* I очередь – 2035 г.
* II очередь – 2045 г.

1. СВЕДЕНИЯ О ВИДАХ, НАЗНАЧЕНИИ И НАИМЕНОВАНИЯХ ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ, ИХ ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ, ИХ МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ, А ТАКЖЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ УСТАНОВЛЕНИЕ ТАКИХ ЗОН ТРЕБУЕТСЯ В СВЯЗИ С РАЗМЕЩЕНИЕМ ДАННЫХ ОБЪЕКТОВ

Настоящий раздел содержит проектные решения задач территориального планирования Александро-Донского сельского поселения – перечень мероприятий по территориальному планированию и этапы их реализации.

Мероприятия по территориальному планированию направлены, в том числе, на создание, развитие территорий и объектов капитального строительства местного значения для реализации полномочий органа местного самоуправления Александро-Донского сельского поселения.

Вопросы местного значения сельского поселения установлены статьей 14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» и Уставом муниципального образования. Кроме того, статьей 14.1. этого же закона определены права органов местного самоуправления сельского поселения на решение вопросов, не отнесенных к вопросам местного значения поселения. Значительная часть вопросов местного значения поселения решается в тесной связи с планированием развития территории.

Перечень основных факторов риска возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, а также о возможных направлениях снижения рисков в использовании территорий, приведены в том II – «Материалы по обоснованию генерального плана Александро-Донского сельского поселения Павловского муниципального района Воронежской области».

**2.1. Предложения по развитию Александро-Донского сельского поселения.**

**Предложения по переводу земельных участков из одной категории в другую**

В соответствии с п. 1 ст. 8 Земельного кодекса Российской Федерации перевод земель из одной категории в другую в отношении земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации, и земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в муниципальной собственности осуществляется органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации; земель сельскохозяйственного назначения, находящихся в частной собственности - органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации.

***Проектом генерального плана предусматривается:***

1. Перевод земельного участка с кадастровым номером 36:20:6000009:58 из категории «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» в категорию «земли сельскохозяйственного назначения».
2. Освоение земельных участков с кадастровыми номерами 36:20:6000006:99, 36:20:6000006:100, предлагаемых к переводу из категории «земли сельскохозяйственного назначения» в категорию «земли особо охраняемых территорий и объектов» с целью организации рекреационной зоны вблизи водного объекта.
3. Перевод земельных участков, примыкающих к автомобильной дороге М-4 на севере относительно п. Заосередные Сады, из категории «земли сельскохозяйственного назначения» в категорию «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» с целью размещения объектов придорожного сервиса, обслуживания автомобильного транспорта при условии соблюдения экологических, санитарно-эпидемиологических, противопожарных норм.
4. Перевод земельных участков с кадастровыми номерами 36:20:6000011:357, 36:20:6000011:358 из категории «земли сельскохозяйственного назначения» в категорию «земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения» для размещения асфальтного завода.

Также проведена корректировка границ населенных пунктов с. Александровка Донская, п. Заосередные Сады в рамках устранения пересечений земельных участков, сведения о которых содержатся в ЕГРН.

***Сведения о видах, назначении и наименованиях планируемых для размещения объектов местного значения сельского поселения, их основные характеристики, их местоположение, а также характеристики зон с особыми условиями использования территорий в случае, если установление таких зон требуется в связи с размещением данных объектов***

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№**  **п/п** | **Вид объекта** | **Наименование объекта** | **Назначение объекта** | **Местоположение объекта** | **Статус объекта** | **Функциональная зона (за исключением линейных объектов)** | **Характеристики**  **объекта** | **Срок**  **реализации** | **Вид планируемой зоны с особыми условиями** |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** | **7** | **8** | **9** | **10** |
|  | Сети водоснабжения | Водопровод | Водоснабжение | с. Александровка Донская | Планируемый к размещению | - | Длина проектируемых сетей водопровода – 2,16 км | I очередь | Не устанавливается |
|  | Объекты водоснабжения | Водозабор | Водоснабжение | с. Александровка Донская, северная часть кадастрового квартала 36:20:5900009 | Планируемый к размещению | Зона инженерной инфраструктуры | Планируемый водозабор. Тип водозабора – подземный. | I очередь | Необходимо определить при подготовке проектной документации |

3. ПАРАМЕТРЫ ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ ЗОН, А ТАКЖЕ СВЕДЕНИЯ О ПЛАНИРУЕМЫХ ДЛЯ РАЗМЕЩЕНИЯ В НИХ ОБЪЕКТАХ ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ РЕГИОНАЛЬНОГО ЗНАЧЕНИЯ, ОБЪЕКТАХ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ, ЗА ИСКЛЮЧЕНИЕМ ЛИНЕЙНЫХ ОБЪЕКТОВ.

**Параметры функциональных зон, а также сведения о планируемых для размещения в них объектах федерального значения, объектах регионального значения, объектах местного значения сельского поселения, за исключением линейных объектов.**

| **№ п/п** | **Наименование функциональной зоны** | **Существующая площадь, га** | **Планируемая площадь, га** | **Параметры функциональной зоны** | **Планируемые для размещения объекты федерального, регионального, местного значения (за исключением линейных объектов)** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **1** | **2** | **3** | **4** | **5** | **6** |
| **Земли населённых пунктов** | | **967,91** | **974,14** | - | - |
| **село Александровка Донская** | | | | | |
|  | Зоны застройки индивидуальными жилыми домами | 223,79 | 225,69 | Зона предназначена для застройки жилыми зданиями с целью создания для населения удобной, здоровой и безопасной среды проживания. |  |
|  | Зоны застройки малоэтажными жилыми домами (до 4 этажей, включая мансардный) | 0,37 | 0,37 | Зона предназначена для застройки жилыми зданиями с целью создания для населения удобной, здоровой и безопасной среды проживания. |  |
|  | Общественно-деловые зоны | 8,09 | 8,09 | Зона предназначена для размещения объектов здравоохранения, образования, культуры, спорта, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан и обеспеченных доступностью для маломобильных групп населения (МГН). |  |
|  | Зоны транспортной инфраструктуры | 9,16 | 9,16 | Зона предназначена для размещения объектов транспорта, объектов улично-дорожной сети и объектов, связанных с обслуживанием данной зоны. |  |
|  | Зона инженерной инфраструктуры | 2,02 | 2,02 | Зона предназначена для размещения объектов инженерного обеспечения. | - Размещение водозабора в с. Александровка Донская. |
|  | Зоны сельскохозяйственного использования | 101,83 | 101,83 | Зона предназначена для размещения сельскохозяйственных угодий в целях ведения сельскохозяйственного деятельности. |  |
|  | Естественные природно-ландшафтные зоны общего пользования  (отсутствие хозяйственной деятельности) | 12,67 | 14,09 | Зона предназначена для размещения производственных объектов, с учётом размеров санитарно-защитных зон таких объектов. |  |
|  | Курортные зоны | 5,45 | 7,79 |  |  |
|  | Производственные зоны сельскохозяйственных предприятий | 25,75 | 25,75 | Зона предназначена для размещения объектов, связанных с производством, хранением и первичной переработкой сельскохозяйственной продукции. |  |
|  | Зоны кладбищ | 2,78 | 2,78 | Зона предназначена для размещения различных мест захоронения, а также соответствующих культовых сооружений. |  |
| **ИТОГО** | | **391,91** | **397,60** |  |  |
| **село Бабка** | | | | | |
|  | Зоны застройки индивидуальными жилыми домами | 164,54 | 164,54 | Зона предназначена для застройки жилыми зданиями с целью создания для населения удобной, здоровой и безопасной среды проживания. |  |
|  | Общественно-деловые зоны | 3,19 | 3,19 | Зона предназначена для размещения объектов здравоохранения, образования, культуры, спорта, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан и обеспеченных доступностью для маломобильных групп населения (МГН). |  |
|  | Зоны транспортной инфраструктуры | 1,36 | 1,36 | Зона предназначена для размещения объектов транспорта, объектов улично-дорожной сети и объектов, связанных с обслуживанием данной зоны. |  |
|  | Зоны сельскохозяйственного использования | 2,83 | 2,83 | Зона предназначена для размещения сельскохозяйственных угодий в целях ведения сельскохозяйственного деятельности. |  |
| **ИТОГО** | | **171,92** | **171,92** |  |  |
| **село Березки** | | | | | |
|  | Зоны застройки индивидуальными жилыми домами | 100,17 | 100,17 | Зона предназначена для застройки жилыми зданиями с целью создания для населения удобной, здоровой и безопасной среды проживания. |  |
|  | Общественно-деловые зоны | 2,93 | 2,93 | Зона предназначена для размещения объектов здравоохранения, образования, культуры, спорта, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан и обеспеченных доступностью для маломобильных групп населения (МГН). |  |
|  | Зона инженерной инфраструктуры | 1,18 | 1,18 | Зона предназначена для размещения объектов инженерного обеспечения. |  |
|  | Зоны сельскохозяйственного использования | 13,52 | 13,52 | Зона предназначена для размещения сельскохозяйственных угодий в целях ведения сельскохозяйственного деятельности. |  |
|  | Зоны кладбищ | 1,29 | 1,29 | Зона предназначена для размещения различных мест захоронения, а также соответствующих культовых сооружений. |  |
| **ИТОГО** | | **119,09** | **119,09** |  |  |
| **посёлок им. Жданова** | | | | | |
|  | Зоны застройки индивидуальными жилыми домами | 39,23 | 39,23 | Зона предназначена для застройки жилыми зданиями с целью создания для населения удобной, здоровой и безопасной среды проживания. |  |
|  | Зоны транспортной инфраструктуры | 0,70 | 0,70 | Зона предназначена для размещения объектов транспорта, объектов улично-дорожной сети и объектов, связанных с обслуживанием данной зоны. |  |
| **ИТОГО** | | **39,93** | **39,93** |  |  |
| **посёлок Заосередные Сады** | | | | | |
|  | Зоны застройки индивидуальными жилыми домами | 142,61 | 143,03 | Зона предназначена для застройки жилыми зданиями с целью создания для населения удобной, здоровой и безопасной среды проживания. |  |
|  | Зоны транспортной инфраструктуры | 9,49 | 9,49 | Зона предназначена для размещения объектов транспорта, объектов улично-дорожной сети и объектов, связанных с обслуживанием данной зоны. |  |
|  | Зоны инженерной инфраструктуры | 0,91 | 0,91 | Зона предназначена для размещения объектов инженерного обеспечения. |  |
|  | Зоны сельскохозяйственного использования | 7,80 | 7,91 | Зона предназначена для размещения сельскохозяйственных угодий в целях ведения сельскохозяйственного деятельности. |  |
|  | Зоны кладбищ | 0,32 | 0,32 | Зона предназначена для размещения различных мест захоронения, а также соответствующих культовых сооружений. |  |
| **ИТОГО** | | **161,08** | **161,61** |  |  |
| **хутор Поддубный** | | | | | |
|  | Зоны застройки индивидуальными жилыми домами | 76,69 | 76,69 | Зона предназначена для застройки жилыми зданиями с целью создания для населения удобной, здоровой и безопасной среды проживания. |  |
|  | Зоны транспортной инфраструктуры | 2,33 | 2,33 | Зона предназначена для размещения объектов транспорта, объектов улично-дорожной сети и объектов, связанных с обслуживанием данной зоны. |  |
|  | Зоны сельскохозяйственного использования | 4,02 | 4,02 | Зона предназначена для размещения сельскохозяйственных угодий в целях ведения сельскохозяйственного деятельности. |  |
|  | Зоны кладбищ | 0,95 | 0,95 | Зона предназначена для размещения различных мест захоронения, а также соответствующих культовых сооружений. |  |
| **ИТОГО** | | **83,99** | **83,99** |  |  |
| **Земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны** | | **303** | **288** | - |  |
| **Земли сельскохозяйственного назначения** | | **12605** | **12607,28** | - |  |
| **Земли особо охраняемых территорий и объектов** | | **-** | **12,72** |  |  |
| **Земли запаса** | | **1,68** | **1,68** |  |  |
| **Земли лесного фонда** | | **1582** | **1582** | - |  |
| **ИТОГО** | | **15458** | **15458** |  |  |

# 

# 4. УТВЕРЖДЕНИЕ И СОГЛАСОВАНИЕ ГЕНЕРАЛЬНОГО ПЛАНА СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ.

1. Генеральный план, в том числе внесение изменений в такие планы, утверждаются соответственно представительным органом местного самоуправления сельского поселения.

2. Решение о подготовке проекта генерального плана, а также решения о подготовке предложений о внесении в генеральный план изменений принимаются соответственно главой местной администрации сельского поселения.

3. Подготовка проекта генерального плана осуществляется в соответствии с требованиями [статьи 9](consultantplus://offline/ref=1648AFEF01C57104C23326174558F4CEBDBE1BDD2E134077670A39B21D978F69797853F90E4349846Bg4H) Градостроительного кодекса Российской Федерации и с учетом региональных и (или) местных нормативов градостроительного проектирования, результатов публичных слушаний или общественных обсуждений по проекту генерального плана, а также с учетом предложений заинтересованных лиц.

4. Заинтересованные лица вправе представить свои предложения по проекту генерального плана.

5. Проект генерального плана подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях или общественных обсуждениях, проводимых в соответствии со [статьей 28](consultantplus://offline/ref=1648AFEF01C57104C23326174558F4CEBDBE1BDD2E134077670A39B21D978F69797853F90E4248816Bg0H) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Протоколы публичных слушаний или общественных обсуждений по проекту генерального плана, заключение о результатах таких публичных слушаний являются обязательным приложением к проекту генерального плана, направляемому главой местной администрации городского округа соответственно в представительный орган местного самоуправления городского округа.

7. Представительный орган местного самоуправления с учетом протоколов публичных слушаний или общественных обсуждений по проекту генерального плана и заключения о результатах таких публичных слушаний принимают решение об утверждении генерального плана или об отклонении проекта генерального плана и о направлении его соответственно главе местной администрации поселения на доработку в соответствии с указанными протоколами и заключением.

8. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, если их права и законные интересы нарушаются или могут быть нарушены в результате утверждения генерального плана, вправе оспорить генеральный план в судебном порядке.

9. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, заинтересованные физические и юридические лица вправе обращаться к главе местной администрации городского округа с предложениями о внесении изменений в генеральный план.

10. Внесение изменений в генеральный план осуществляется в соответствии со [статьями 9](consultantplus://offline/ref=1648AFEF01C57104C23326174558F4CEBDBE1BDD2E134077670A39B21D978F69797853F90E4349846Bg4H) и [25](consultantplus://offline/ref=1648AFEF01C57104C23326174558F4CEBDBE1BDD2E134077670A39B21D978F69797853F90E424F8C6Bg5H) Градостроительного кодекса Российской Федерации.

11. Внесение в генеральный план изменений, предусматривающих изменение границ населенных пунктов в целях жилищного строительства или определения зон рекреационного назначения, осуществляется без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний.

**Особенности согласования проекта генерального плана поселения приведены в ст. 25 Градостроительного кодекса Российской Федерации.**