ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОБЩЕСТВЕННЫХ ОБСУЖДЕНИЙ

«18» декабря 2025 г. г.Воронеж

Проект внесения изменений в проект межевания территории территориальной зоны ЖИ-61 (ЖСК «Междуречье») в городском округе город Воронеж

(наименование проекта)

Оповещение о начале общественных обсуждений от 20.11.2025 по проекту внесения изменений в проект межевания территории территориальной зоны ЖИ-61 (ЖСК «Междуречье») в городском округе город Воронеж

(основание для проведения общественных обсуждений)

Количество участников общественных обсуждений: 18 (восемнадцать)

(сведения о количестве участников, которые приняли участие в общественных обсуждениях)

Протокол общественных обсуждений от 18.12.2025

(реквизиты протокола, на основании которого подготовлено заключение о результатах общественных обсуждений)

Предложения и замечания граждан, являющихся участниками общественных обсуждений и постоянно проживающих на территории, в пределах которой проводятся общественные обсуждения	Кол-во	Рекомендации организатора общественных обсуждений о целесообразности/нецелесообразности учета внесенных участниками общественных обсуждений предложений и замечаний
Прекратить существование земельных участков под ИЖС, включая участки, сформированные вдоль ООПТ Лесопарковый зеленый пояс города Воронежа и 36:34:0000000:7173. Зеленые насаждения сохранить и восстановить. Прекратить существование земельных участков ИЖС вдоль кладбища Правобережное. Проект нарушает право на благоприятную окружающую среду, ухудшает качество жизни, является функционально недостаточным, может привести к загрязнению подземных вод и окружающей среды.	16	Нецелесообразно к учету. Большая часть земельных участков, находящихся на планируемой территории, прошла государственный кадастровый учет и права собственности на них зарегистрированы. Зарегистрированное в ЕГРН право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке (ч.5 ст.1 Закона №218-ФЗ). Собственнику в соответствии со ст.209 ГК РФ принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях, определенных ч.2 ст.43 ГрК РФ. Проект изменений подготовлен с учетом ч.10 ст.43 ГрК РФ.
Прекратить действия в рамках проекта, которые могут привести к сокращению, изменению границ или утрате лесополосы, расположенной вдоль улицы Хохольская		Нецелесообразно к учету. Согласно материалам отраслевого картографического фонда, на основании которых подготовлен проект, в границах образуемого участка ЗУ41 фактически расположена ул.Хохольская. В соответствии с п. 11.12 СП 42.13330.2016 поперечный профиль улиц и дорог населенных пунктов может включать в себя проезжую часть, боковые проезды, газоны, тротуары (пешеходные, технические), полосы и (или) дорожки для движения велотранспорта, полосы озеленения, полосы размещения ограждений, полосы безопасности, краевые и разделительные полосы, переходно-скоростные полосы, накопительные полосы, полосы для остановки, стоянки и парковки транспортных средств, зоны озеленения, обочины, а также зоны для размещения инженерных

		коммуникаций, бульвары и др.
Сохранить действующие детские и спортивные площадки и закрепить в проекте участки под новые площадки**.**		Нецелесообразно к учету. Проектом не затрагиваются земельные участки 36:34:0547010:4727 (под площадки для занятий спортом) и 36:34:0547010:4728 (под площадки для занятий спортом). Проектом предусмотрено образование земельных участков::ЗУ42,:ЗУ43,:ЗУ44,:ЗУ45 с видом «Для индивидуального жилищного строительства» путем раздела земельного участка с кадастровым номером 36:34:0547010:2336 площадью 2801 кв. м с видом разрешенного использования «площадки для занятий спортом». В непосредственной близости от земельного участка 36:34:0547010:2336 находится существующий земельный участок по ул.Генерала Шатилова, 77 площадью 2800 кв.м с кадастровым номером 36:34:0547010:2309 и видом разрешенного использования «Площадки для занятий спортом». Изменение границ земельного участка 36:34:0547010:2309 проектом межевания не предусмотрено. На территории напротив дома по ул.Леонида Утесова, 28 (у дома №13) формирование участка под строительство не предусмотрено.
Обеспечить ширину ул.Генерала Шатилова в соответствии с СП 42.13330 в красных линиях от 15-30 метров для недопущения излишней транспортной нагрузки на ул.Малышевская и бульвар Воинской славы. Обеспечить прямой выезд с ул.Генерала Шатилова на ул.Острогожская, минуя МКД. Обеспечить установление красных линий и линий отступа для участков ИЖС в соответствии с СП 42.13330, оказавшихся в зоне действия водопроводов - 5 метров в обе стороны. Обеспечить установление красных линий и линий отступа для участков ИЖС, оказавшихся в зоне действия газопровода высокого давления по ул.Генерала Шатилова в соответствии с СП 62.13330 (105 ЗК РФ) - 7 метров в обе стороны.		Нецелесообразно к учету. Формирование земельных участков по ул.Генерала Шатилова осуществлено путем утверждения схем расположения земельных участков на кадастровом плане территории. Данные участки состоят на государственном кадастровом учете и отображены на чертеже межевания территории как существующие. Изменение границ данных земельных участков проектом межевания территории не предусмотрено. Нецелесообразно к учету. Согласно п. 7.1 ст.22 Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, для жилой застройки принимаются равными 3 м. Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений приняты на расстоянии 3 м и 15 м, а также по границе подзоны строгого ограничения застройки.

Предложения и замечания от иных участников общественных обсуждений	Кол-во	Рекомендации организатора общественных обсуждений о целесообразности/нецелесообразности учета внесенных участниками общественных обсуждений предложений и замечаний
I. Прекратить действия в рамках проекта, которые могут привести к сокращению, изменению границ или утрате лесополосы, расположенной вдоль улицы Хохольская и вдоль кладбища.	1	Нецелесообразно к учету. Проект изменений подготовлен в соответствии с действующим законодательством и учитывает существующие земельные участки, прошедшие государственный кадастровый учет. Согласно материалам отраслевого картографического фонда, на основании которых подготовлен проект, в границах образуемого участка ЗУ41 фактически расположена ул.Хохольская. В соответствии с п. 11.12 СП 42.13330.2016 поперечный профиль улиц и дорог населенных пунктов может включать в себя проезжую часть, боковые проезды, газоны, тротуары (пешеходные, технические), полосы и (или) дорожки для движения велотранспорта, полосы озеленения, полосы размещения ограждений, полосы безопасности, краевые и разделительные полосы, переходно-скоростные полосы, накопительные полосы, полосы для остановки, стоянки и парковки транспортных средств, зоны озеленения, обочины, а также зоны для размещения инженерных коммуникаций, бульвары и др.
II. 1.Проектная документация не обеспечена материалами по обоснованию проекта межевания, отсутствуют многие чертежи, в результате: 1.1. Сформированы земельные участки, использование которых небезопасно, запрещено, ограничено, ЗОУИТ не учтены. 1.2. Сведения о ЗОУИТ, включая СЗЗ кладбища, установленного по кадастровым границам 36:34:0547010:60 (ул. Курчатова 29 л, вынести в условные обозначения.	1	Нецелесообразно к учету. Согласно ст.43 ГрК РФ проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта. Материалы по обоснованию проекта межевания не подлежат утверждению и не публикуются. Функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по проведению государственного кадастрового учета недвижимого имущества на территории Воронежской области относятся к исключительной компетенции Управления Росреестра по Воронежской области. Согласно данным ПКК на территории ЖСК «Междуречье» установлены зоны с особыми условиями территории (ЗОУИТ) - охранные зоны инженерных коммуникаций (объектов электросетевого хозяйства и объектов газоснабжения). Со дня установления или изменения ЗОУИТ на земельных участках, расположенных в границах такой зоны, не допускаются строительство, использование зданий, сооружений, разрешенное использование

		(назначение) которых не соответствует ограничениям использования земельных участков, а также иное использование земельных участков, не соответствующее указанным ограничениям, если иное не предусмотрено законодательством РФ. В соответствии с ч.6 ст.43 ГрК РФ на чертежах межевания территории не отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий.
2. Не обеспечены требования санитарно-эпидемиологического благополучия населения: 2.1. Не обеспечены минимальные расстояния для размещения жилых домов. Расстояние до кладбища должно отвечать требованиям санитарно-эпидемиологического благополучия, безопасности, в том числе на случай ЧС. 2.2. Не обеспечены минимальные расстояния до источников нецентрализованного водоснабжения в отсутствие централизованного. Не допускается размещение кладбища во втором поясе источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения населения. Для нецентрализованных источников на земельных участках вдоль кладбища Правобережное – не выполнено. 2.3. Расформировать земельные участки вдоль кладбища на землях, ранее относившихся к землям Р6. 2.4. Расформировать земельные участки вдоль ООПТ – зеленые насаждения.		Нецелесообразно к учету. Вопросы не относятся к целям разработки проекта межевания территории. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях, определенных ч.2 ст.43 ГрК РФ. Проект изменений подготовлен с учетом ч.10 ст.43 ГрК РФ. Собственнику в соответствии со ст.209 Гражданского кодекса РФ принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам. В соответствии со ст.44 ЗК РФ право собственности на земельный участок прекращается при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам, отказе собственника от права собственности на земельный участок, по иным основаниям, предусмотренным гражданским и земельным законодательством. Приказом управления лесного хозяйства Воронежской области от 27.12.2019 №1889 утверждены границы лесопаркового зеленого пояса города Воронежа. Особо охраняемая природная территория «Лесопарковый зеленый пояс города Воронежа» внесена в Единый государственный кадастр недвижимости с реестровым номером 36:00-9.9. Территория ЖИ-61 в ее границы не входит.
3. Не обеспечены приватность и качество жизни населения, сохранение экологии среды: 3.1.Не соответствуют нормативам детские дошкольные учреждения, учреждения образования в «шаговой доступности». 3.2. Не предусмотрена проектом в СЗЗ со стороны жилых зон необходимая полоса древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м. 3.3. Не предусмотрено обязательное		Нецелесообразно к учету. Вопросы не относятся к целям разработки проекта межевания территории. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях, определенных ч.2 ст.43 ГрК РФ. Проект изменений подготовлен с учетом ч.10 ст.43 ГрК РФ.

проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием. 3.4. Не предусмотрено сохранение зеленых насаждений. 3.5. Не предусмотрена обязательная вертикальная планировка с организацией отвода поверхностных вод. 3.6. Невозможно максимальное сохранение природного рельефа с обеспечением отвода поверхностного стока. 3.7. Не предусмотрено обустройство и озеленение прилегающих к земельным участкам тротуаров и газонов.		
4. Не сохранены ранее установленные красные линии.		Нецелесообразно к учету. В соответствии с ч.1 ст.11.10. ЗК РФ схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории представляет собой изображение границ образуемого земельного участка или образуемых земельных участков на кадастровом плане территории. В соответствии с ч.15 ст.11.10. ЗК РФ срок действия решения об утверждении схемы расположения земельного участка составляет 2 года. Проекты межевания территории подготавливаются с учетом сведений ЕГРН. Информация о земельном участке, отведенном в соответствии с постановлением главы городского округа город Воронеж от 10.02.2006 №73, в ЕГРН не содержится. Управлением главного архитектора администрации городского округа город Воронеж в рамах имеющихся полномочий в 2011 году были утверждены красные линии. Постановлением администрации городского округа город Воронеж от 23.05.2018 №294 был утвержден проект межевания территории, квартала №5а ЖСК «Междуречье», ограниченного улицами: Хохольская, Долинная, бульвар Воинской Славы в городском округе город Воронеж, в котором были откорректированы красные линии в указанном квартале. Проектом межевания, утвержденным постановлением администрации городского округа город Воронеж от 24.12.2024 №1694, и рассматриваемым проектом изменений красные линии установлены с учетом существующих и образуемых земельных участков, а также территорий общего пользования.
5. Проект не предусматривает формирование и постановку на кадастровый учет земельных участков ВРИ 12.0.1. «Улично-дорожная сеть» дорог общего пользования местного значения (бульвар		Целесообразно к учету замечание в части формирования земельных участков с видом разрешенного использования «12.0.1. Улично-дорожная сеть», занимаемых дорогами общего пользования местного значения

Воинской Славы, ул.Инженерная, ул.Долинная, ул.Лазарева, ул.Леонида Утесова, ул.Малышевская, ул.Междуреченская, ул.Обнинская, ул.Хохольская).		(бульвар Воинской Славы, ул.Инженерная, ул.Долинная, ул.Лазарева, ул.Леонида Утесова, ул.Малышевская, ул.Междуреченская, ул.Обнинская). Проектом межевания предусмотрено образование земельного участка общего пользования:ЗУ41 по ул.Хохольская с видом разрешенного использования «12.0.1. Улично-дорожная сеть» из земель, государственная собственность на которые не разграничена.
6. Расформировать земельные участки 36:3460547002:251, 36:3460547002:52 и вернуть в земли УДС.		Нецелесообразно к учету. Собственнику в соответствии со ст.209 ГК РФ принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам. В соответствии со ст.44 ЗК РФ право собственности на земельный участок прекращается при отчуждении собственником своего земельного участка другим лицам, отказе собственника от права собственности на земельный участок, по иным основаниям, предусмотренным гражданским и земельным законодательством.
7. Не соответствует требованиям функциональной достаточности: 7.1. По транспортной инфраструктуре. Улицы частного сектора будут перегружены. 7.2. По водоснабжению. Более 60% водоснабжения осуществляется из нецентрализованных источников. 7.3. Водоотведение не предусмотрено.		Нецелесообразно к учету. Вопросы не относятся к целям разработки проекта межевания территории. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях, определенных ч.2 ст.43 ГрК РФ. Проект изменений подготовлен с учетом ч.10 ст.43 ГрК РФ.
8. Не соблюдены требования ЗОУИТ, не соответствует требованиям по обеспечению безопасного функционирования и возможности развития существующей и планируемой инфраструктуры – плотности подземных сетей и равномерное их размещение не минимизировано для: 8.1. Автомобильных дорог. Для земельного участка с кадастровым номером 36:34:0547010:4953 не соответствует ширина и условия видимости. 8.2. Пешеходных дорожек. 8.3.Газопроводов высокого давления. 8.4. Газопроводов низкого давления. 8.5. ГРП и ШРП. 8.6. Энергоснабжения. 8.7. Водоснабжения. 8.8. Централизованной канализации. 8.9. Ливневой канализации.		Нецелесообразно к учету. Вопросы не относятся к целям разработки проекта межевания территории. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях, определенных ч.2 ст.43 ГрК РФ. Проект изменений подготовлен с учетом ч.10 ст.43 ГрК РФ.

8.10. Расстояния до деревьев и кустарников. 8.11. Мусороудаления. 9. Прекратить действие градрегламентов для земельных участков ВРИ: 9.1. Площадки для занятия спортом 36:34:0547010:2309, 36:34:0547010:2336, 36:34:0547010:4727, 36:34:0547010:4728. 9.2. Земель общего пользования. Примыкает к ЗУ по ул.Лазарева, 62а, фактически располагается детская площадка. 9.3. Участков:ЗУ2/1,:ЗУ2, 36:34:0547010:5073 «12.0.1 Улично-дорожная сеть». 9.4. Участка:ЗУ49 «благоустройство территории». 9.5. Земельных участков 36:34:0547010:4900, 36:34:0547010:4896, 36:34:0547010:4934, 36:34:0547010:4933, 36:34:0547010:4931 для «ИЖС». 9.6. Земельных участков 36:34:0547010:4911, 36:34:0547010:4910, 36:34:0547010:4801, 36:34:0547010:4924, 36:34:0547010:4926, 36:34:0547010:4927, 36:34:0547010:5035 для ИЖС - произрастают деревья ценных пород для предотвращения опасных природных явлений, для борьбы с эрозией, оврагообразованием. 9.7. Земельных участков 36:34:0547010:5029, 36:34:0547010:5028, 36:34:0547010:5027 – овраг. 9.8. Земельных участков 36:34:0547010:5077, 36:34:0547010:5076, 36:34:0547010:5075, 36:34:0547010:5074, 36:34:0547010:5072, 36:34:0547010:4922, 36:34:0547010:4885, 36:34:0547010:4984, 36:34:0547010:5120 - произрастают деревья ценных пород.		Нецелесообразно к учету. Согласно п. 2 ст.7 ЗК РФ в отношении земельного участка в соответствии с федеральным законом могут быть установлены один или несколько основных, условно разрешенных или вспомогательных видов разрешенного использования. Любой основной или вспомогательный вид разрешенного использования из предусмотренных градостроительным зонированием территорий выбирается правообладателем земельного участка в соответствии с ЗК РФ и законодательством о градостроительной деятельности.
10. Не выполнены условия видимости в:ЗУ2/1,36:34:0547010:4953 под благоустройство территории.		Нецелесообразно к учету. Вопрос не относится к целям разработки проекта межевания территории. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в целях, определенных ч.2 ст.43 ГрК РФ.
11. Участок 36:34:0547010:4994 для ИЖС не обеспечен доступ через УДС, доступ через:ЗУ49 «Благоустройство территории» и гослесфонд может быть полностью ограничен, строительство дорог запрещено, требуется уничтожение зеленых насаждений.		Нецелесообразно к учету. Земельный участок с кадастровым номером 36:34:0547010:4994 учтен проектом межевания как существующий, прошедший государственный кадастровый учет, его образование осуществлено путем утверждения министерством имущественных и земельных отношений Воронежской области схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории. Мероприятия в отношении данного земельного участка

		проектом межевания не предусмотрено. Земельный участок должен быть обеспечен доступом (проходом, проездом) на этапе его формирования. Правила обеспечения доступом образуемых земельных участков к землям общего пользования регламентированы Требованиями к подготовке межевого плана и составу содержащихся в нем сведений, утв. Приказом Росреестра от 14.12.2021 №П/0592. Сведения о земельных участках (землях общего пользования, территории общего пользования), посредством которых обеспечивается доступ, включаются в состав межевого плана.
12. Участки 36:34:0547010:5013, 36:34:0547010:5014, 36:34:0547010:5015 сформированы с нарушением ЗОУИТ минимальных расстояний от газопровода высокого давления. Линия отступа сформирована без учета требования законодательства.		Нецелесообразно к учету. Согласно п. 7.1 ст.22 Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений и сооружений, для жилой застройки принимаются равными 3 м. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными или пристроенными помещениями общественного назначения (кроме детских дошкольных учреждений), а в условиях сложившейся застройки на жилых улицах - жилые здания с квартирами на первых этажах. С учетом вносимых изменений в проект межевания территории, предлагается к утверждению координатное описание линий отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений следующих контуров: 1, 2, 2/1, 4, 10, 25, 27, 32, 43, 46-57, 58. Линии отступа от красных линий в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений приняты на расстоянии 3 м и 15 м, а также по границе подзоны строгого ограничения застройки.
13. Участки 36:34:0547010:32, 36:34:0547010:4824, 36:34:0547010:5095, 36:34:0547010:5096, 36:34:0547010:4932, 36:34:0547010:4864, 36:34:0547010:4919, 36:34:0547010:4863, 36:34:0547010:4890, 36:34:0547010:4930 расположены в ЗОУИТ водопровода, красной линией и (или) линией отступа не урегулированы.		Нецелесообразно к учету. Со дня установления или изменения ЗОУИТ на земельных участках, расположенных в границах такой зоны, не допускаются строительство, использование зданий, сооружений, разрешенное использование (назначение) которых не соответствует ограничениям использования земельных участков, а также иное использование земельных участков, не соответствующее указанным ограничениям, если иное не

		предусмотрено законодательством РФ.
14.Проверить на наличие неразграниченной территории (чересполосица, вкрапливание, вклинивание) между 36:34:0547010:4883, 36:34:0547010:4922, 36:34:0547010:4885, 36:34:0547010:4984, 36:34:0547010:5120, 36:34:0547010:5119, 36:34:0547010:4760, 36:34:0547010:4936 для ИЖС и 36:34:0547010: 1175 «УДС» и отнести к соответствующей зоне с корректировкой.		Нецелесообразно к учету. В соответствии с Уставом городского округа город Воронеж, утвержденным решением Воронежской городской Думы от 27.10.2004 №150-I, администрация городского округа город Воронеж не уполномочена на пересмотр границ и определение наличия ошибок при формировании земельных участков, в отношении которых осуществлен государственный кадастровый учет.
15.Обеспечить выполнение компенсационного озеленения на всей территории и на территории ЖИ-61 с подготовкой дендроплана		Нецелесообразно к учету. Вопрос не относится к целям разработки проекта межевания территории.

Признать общественные обсуждения состоявшимися.
Рекомендовать проект к утверждению в установленном порядке с учетом обоснованных замечаний и предложений.

Председатель комиссии
по землепользованию и застройке
городского округа город Воронеж Д.Е. Гладких

Заместитель председателя комиссии
по землепользованию и застройке
городского округа город Воронеж Г.Ю. Чурсанов

Секретарь комиссии
по землепользованию и застройке
городского округа город Воронеж Е.В. Зарникова