



**МИНИСТЕРСТВО
АРХИТЕКТУРЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬСТВА
ВОРОНЕЖСКОЙ ОБЛАСТИ**

П Р И К А З

06.05.2025

45-01-04/228

г. Воронеж

**О внесении изменений в приказ министерства архитектуры и
градостроительства Воронежской области
от 05.12.2024 № 45-01-04/575**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Законом Воронежской области от 07.07.2006 № 61-ОЗ «О регулировании градостроительной деятельности в Воронежской области», приказом министерства архитектуры и градостроительства Воронежской области от 15.04.2025 № 45-01-04/ 201 «О принятии решения о внесении изменений в документацию по планировке территории для размещения объекта регионального значения: «Создание индустриального парка «Масловский-2», на основании схемы территориального планирования Воронежской области, утвержденной постановлением Правительства Воронежской области от 05.03.2009 № 158 «Об утверждении схемы территориального планирования Воронежской области», по согласованию с администрацией городского округа город Воронеж Воронежской области

п р и к а з ы в а ю:

1. Внести в документацию по планировке территории (проект планировки территории, содержащий проект межевания территории) для размещения объекта регионального значения: «Создание индустриального парка «Масловский-2», утвержденную приказом министерства архитектуры и градостроительства Воронежской области от 05.12.2024 № 45-01-04/575

«Об утверждении документации по планировке территории для размещения объекта регионального значения: «Создание индустриального парка «Масловский-2», следующие изменения:

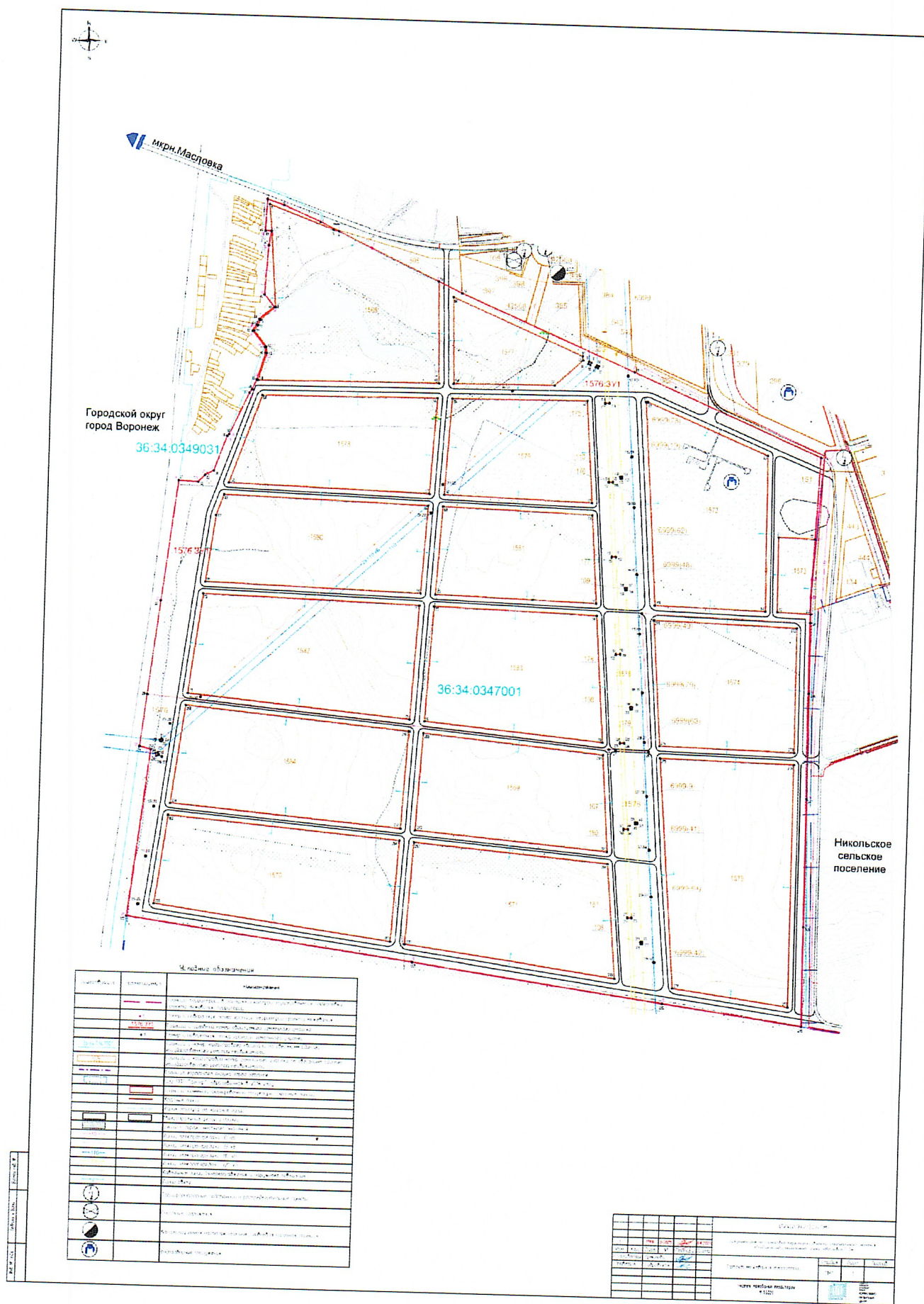
1.1. Раздел 4 «Проект межевания территории для размещения объекта регионального значения: «Создание индустриального парка «Масловский-2» изложить в следующей редакции:

**«4. Проект межевания территории для размещения объекта
регионального значения: «Создание индустриального парка
«Масловский-2»**

4.1. Проект межевания территории. Графическая часть

Условные обозначения

Существующие	Проектируемые	Наименование
		Граница территории, в отношении которой осуществляется подготовка проекта межевания территории
		Номер и поворотная точка границы территории проекта межевания
		Граница и условный номер образуемого земельного участка
		Номер и поворотная точка границы земельного участка
		Граница и номер кадастрового квартала по сведениям Единого государственного реестра недвижимости
		Граница и кадастровый номер земельного участка по сведениям Единого государственного реестра недвижимости
		Граница городского округа город Воронеж
		ОЗЗ ППТ "Центр", образованная в 2018 году
		Границы элемента планировочной структуры (красные линии)
		Красные линии
		Линия отступа от красных линий
		Магистральные улицы и дороги
		Улицы и дороги местного значения
		Линии электропередачи 10 кВ
		Линии электропередачи 35 кВ
		Линии электропередачи 110 кВ
		Линии электропередачи 220 кВ
		Кабельные линии (энергоснабжения и наружного освещения)
		Линии связи
		Трансформаторные подстанции и распределительные пункты
		Очистные сооружения
		Канализационная насосная станция, ливневая насосная станция
		Водозаборные сооружения



4.2. Общие сведения

Проект межевания территории для размещения объекта регионального значения «Создание индустриального парка «Масловский-2» разработан в соответствии со схемой территориального планирования Воронежской области на основе проекта планировки территории с соблюдением технических условий и требований государственных стандартов, соответствующих норм и правил в области градостроительства.

Район проектирования в административно-территориальном отношении находится на территории городского округа город Воронеж Воронежской области.

Работы выполнены в системе координат МСК-36, установленной для ведения Единого государственного реестра недвижимости на территории Воронежской области.

Проект межевания разработан в целях определения местоположения границ образуемых земельных участков в границах проектирования.

4.3. Анализ существующего положения

Территория проектирования общей площадью 441,2381 га расположена в северо-восточной части городского округа город Воронеж. В настоящее время участок не застроен, озеленен, в северо-западной части участка расположен пруд Масловский.

Согласно карте градостроительного зонирования правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж планируемая территория расположена в территориальной зоне П - зона производственно-индустриальной застройки.

Проект межевания территории разработан с учетом инженерно-геодезических изысканий территории, выполненных БУВО «Нормативно-проектный центр» в 2024 г.

4.4. Проектное решение

Формирование земельных участков выполнено с учетом существующей градостроительной ситуации, границ земельных участков, предоставленных физическим и юридическим лицам под различные виды деятельности, фактического использования территории.

В соответствии с планировочными решениями определено местоположение границ образуемых земельных участков.

Проектом межевания территории предусмотрено образование двух земельных участков :1576:ЗУ1, :1576 путем раздела земельного участка с кадастровым номером 36:34:0347001:1576, при этом исходный земельный участок сохранится в измененных границах (в соответствии с ч. 1 п. 6 ст. 11.4 Земельного кодекса Российской Федерации).

Реализация настоящего проекта межевания территории предусматривается путем образования земельных участков с целью развития территории индустриального парка «Масловский-2».

Разрешенное использование образуемых земельных участков определено согласно правилам землепользования и застройки городского округа город Воронеж и классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии от 10.11.2020 № П/0412 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (таблица 6).

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, способы образования земельных участков, сведения об отнесении образуемых земельных участков к территориям общего пользования приведены в таблице 5.

Сведения о границах территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания территории, приведены в таблице 7.

Перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, способы образования земельных участков, Таблица 5

сведения об отнесении образуемых земельных участков к территориям общего пользования

Территория общего пользования					
№ п/п	Кадастровый номер существующего земельного участка	Условный номер образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв. м	Способ образования земельного участка	Сведения об отнесении (не отнесении) образуемых земельных участков к территории общего пользования
1	2	3	4	5	6
1	36:34:0347001:1576	:1576:3У1	703607	Образование путем раздела с сохранением исходного в измененных границах	Территория общего пользования
2		:1576	548661		
ИТОГО			1252268		

**Перечень координат характерных точек образуемых земельных участков,
вид разрешенного использования образуемых земельных участков**

Таблица 6

№ п/п	Условный номер образуемого земельного участка	Площадь образуемого земельного участка, кв. м	Вид разрешенного использования образуемых земельных участков (код)	Номера характерных точек	Перечень координат	
					X	Y
1	2	3	4	5	6	7
1	:1576:3У1	703607	Улично-дорожная сеть (12.0.1)	1	500380.03	1303146.10
				2	500362.13	1303200.45
				3	500310.87	1303322.10
				4	500281.59	1303382.84
				5	500286.40	1303365.14
				6	500363.78	1303153.38
				7	500276.10	1303162.38
				8	500027.55	1303182.32
				9	499985.09	1303133.54
				10	499967.54	1303126.94
				11	499950.01	1303114.91
				12	499898.56	1303154.46
				13	499878.74	1303157.84
				14	499789.55	1303131.78
				15	499796.39	1303725.30
				16	500125.99	1303715.82

17	500090.63	1303792.69
18	499851.35	1304364.16
19	499592.22	1304983.09
20	499325.53	1304971.50
21	499328.73	1304850.60
22	499084.75	1304853.49
23	499081.83	1304963.53
24	499053.82	1304963.68
25	499068.48	1304410.80
26	498616.31	1304445.29
27	498618.55	1304336.59
28	498619.60	1304315.11
29	498756.66	1302798.19
30	499064.51	1302834.92
31	499456.46	1302881.68
32	499453.35	1302945.49
33	499476.49	1302967.48
34	499491.88	1302995.45
35	499606.45	1303037.22
36	499611.90	1303043.64
37	499748.87	1303105.74
38	499759.93	1303114.27
39	499792.21	1303128.05
40	499878.91	1303154.18
41	499897.98	1303151.07
42	499949.29	1303110.07

43	49970.28	1303122.83
44	499987.74	1303130.08
45	500028.19	1303178.47
46	500067.86	1303145.47
47	500229.33	1303154.39
48	500276.15	1303160.51
49	500276.64	1303142.18
1	500380.03	1303146.10
50	500077.22	1303765.24
51	499897.74	1304194.19
52	499884.73	1304195.12
53	499800.76	1304104.42
54	499796.94	1303773.30
50	500077.22	1303765.24
55	499741.74	1303148.32
56	499748.35	1303722.39
57	499435.75	1303704.14
58	499453.43	1303045.67
55	499741.74	1303148.32
59	499748.91	1303770.50
60	499754.01	1304213.57
61	499421.45	1304237.57
62	499434.46	1303752.15

59	499748.91	1303770.50
63	499414.78	1303031.91
64	499396.80	1303701.87
65	499111.14	1303685.20
66	499130.07	1302978.92
67	499346.30	1303007.53
63	499414.78	1303031.91
68	499395.50	1303749.88
69	499382.36	1304240.37
70	499095.71	1304260.91
71	499101.22	1304053.27
72	499109.85	1303733.21
68	499395.50	1303749.88
73	499091.19	1302973.78
74	499072.19	1303682.93
75	498697.77	1303661.08
76	498763.79	1302930.47
73	499091.19	1302973.78
77	499070.90	1303730.93
78	499056.62	1304263.71
79	498640.62	1304293.53
80	498693.45	1303708.91

77	499070.90	1303730.93
81	499756.22	1304405.03
82	499756.29	1304411.80
83	499593.37	1304808.47
84	499085.78	1304814.47
85	499095.39	1304452.40
81	499756.22	1304405.03
86	499881.39	1304214.95
87	499878.03	1304222.74
88	499870.51	1304219.50
89	499873.87	1304211.70
86	499881.39	1304214.95
90	499870.61	1304241.03
91	499867.30	1304247.41
92	499860.99	1304244.13
93	499864.30	1304237.76
90	499870.61	1304241.03
94	499780.82	1303965.78
95	499780.44	1303966.72
96	499779.51	1303967.12
97	499778.58	1303966.73
98	499778.18	1303965.81

99	499778.56	1303964.87
100	499779.49	1303964.48
101	499780.42	1303964.86
94	499780.82	1303965.78
102	499840.59	1304343.86
103	499840.42	1304344.52
104	499839.94	1304345.01
105	499839.28	1304345.19
106	499838.62	1304345.02
107	499838.14	1304344.55
108	499837.95	1304343.89
109	499838.13	1304343.23
110	499838.60	1304342.74
111	499839.26	1304342.55
112	499839.92	1304342.73
113	499840.41	1304343.20
102	499840.59	1304343.86
114	499749.63	1304271.19
115	499750.61	1304284.87
116	499747.92	1304285.06
117	499746.94	1304271.38
114	499749.63	1304271.19
118	499577.97	1304363.41

119	499577.80	1304364.07
120	499577.32	1304364.55
121	499576.66	1304364.74
122	499576.00	1304364.57
123	499575.52	1304364.09
124	499575.33	1304363.43
125	499575.50	1304362.77
126	499575.98	1304362.29
127	499576.64	1304362.10
128	499577.30	1304362.27
129	499577.78	1304362.75
118	499577.97	1304363.41
130	499510.60	1304327.41
131	499510.98	1304332.84
132	499504.19	1304333.31
133	499503.82	1304327.88
130	499510.60	1304327.41
134	499492.99	1304290.01
135	499493.30	1304303.58
136	499490.57	1304303.63
137	499490.26	1304290.06
134	499492.99	1304290.01
138	499412.41	1304375.24

139	499412.24	1304375.90
140	499411.76	1304376.38
141	499411.10	1304376.57
142	499410.44	1304376.39
143	499409.96	1304375.92
144	499409.77	1304375.26
145	499409.94	1304374.60
146	499410.42	1304374.11
147	499411.08	1304373.93
148	499411.74	1304374.10
149	499412.22	1304374.58
138	499412.41	1304375.24
150	499250.14	1304307.24
151	499250.69	1304320.70
152	499247.96	1304320.82
153	499247.40	1304307.35
150	499250.14	1304307.24
154	499194.49	1304391.01
155	499194.31	1304391.67
156	499193.84	1304392.16
157	499193.18	1304392.34
158	499192.52	1304392.17
159	499192.03	1304391.69
160	499191.85	1304391.04

161	499192.02	1304390.37
162	499192.50	1304389.89
163	499193.15	1304389.70
164	499193.82	1304389.88
165	499194.30	1304390.35
154	499194.49	1304391.01
166	499149.05	1304353.70
167	499149.42	1304359.12
168	499142.64	1304359.59
169	499142.26	1304354.16
166	499149.05	1304353.70
170	499001.77	1304405.03
171	499001.59	1304405.69
172	499001.12	1304406.17
173	499000.46	1304406.36
174	498999.80	1304406.18
175	498999.31	1304405.71
176	498999.13	1304405.05
177	498999.30	1304404.39
178	498999.78	1304403.90
179	499000.43	1304403.72
180	499001.10	1304403.89
181	499001.58	1304404.37
170	499001.77	1304405.03

182	498932.94	1304329.80
183	498934.35	1304343.54
184	498931.68	1304343.80
185	498930.27	1304330.07
182	498932.94	1304329.80
186	498809.84	1304419.00
187	498809.66	1304419.66
188	498809.19	1304420.15
189	498808.53	1304420.34
190	498807.87	1304420.16
191	498807.38	1304419.69
192	498807.20	1304419.03
193	498807.37	1304418.37
194	498807.85	1304417.88
195	498808.50	1304417.70
196	498809.17	1304417.87
197	498809.65	1304418.34
186	498809.84	1304419.00
198	498759.91	1304381.65
199	498760.28	1304387.08
200	498753.49	1304387.54
201	498753.12	1304382.12
198	498759.91	1304381.65

202	498642.36	1304350.80
203	498643.04	1304364.46
204	498640.34	1304364.59
205	498639.66	1304350.94
202	498642.36	1304350.80
206	498646.60	1304430.55
207	498646.42	1304431.21
208	498645.95	1304431.69
209	498645.29	1304431.88
210	498644.63	1304431.71
211	498644.14	1304431.23
212	498643.96	1304430.57
213	498644.13	1304429.91
214	498644.60	1304429.43
215	498645.26	1304429.24
216	498645.92	1304429.41
217	498646.41	1304429.89
206	498646.60	1304430.55
218	499468.86	1303746.35
219	499468.48	1303747.29
220	499467.55	1303747.68
221	499466.62	1303747.30
222	499466.22	1303746.38

223	499466.60	1303745.44
224	499467.53	1303745.04
225	499468.46	1303745.43
218	499468.86	1303746.35
226	499374.10	1303710.69
227	499373.92	1303711.35
228	499373.45	1303711.83
229	499372.79	1303712.02
230	499372.13	1303711.84
231	499371.64	1303711.37
232	499371.46	1303710.71
233	499371.63	1303710.05
234	499372.11	1303709.56
235	499372.77	1303709.38
236	499373.43	1303709.55
237	499373.91	1303710.03
226	499374.10	1303710.69
238	498753.80	1302973.12
239	498753.42	1302974.05
240	498752.49	1302974.45
241	498751.56	1302974.07
242	498751.16	1302973.15
243	498751.54	1302972.21
244	498752.47	1302971.81

				245	498753.40	1302972.19
				238	498753.80	1302973.12
				29	498756.66	1302798.19
				28	498619.60	1304315.11
				27	498618.55	1304336.59
				26	498616.31	1304445.29
				25	499068.48	1304410.80
				24	499053.82	1304963.68
				246	498822.04	1304964.90
				247	498477.49	1304966.71
				248	498052.03	1304968.96
				249	497724.83	1304970.68
				250	497787.03	1304513.39
				251	497898.80	1303692.33
				252	498026.88	1302751.51
				253	498577.18	1302814.72
				254	498586.17	1302777.85
				29	498756.66	1302798.19
				255	498725.09	1302925.35
				256	498658.82	1303658.80
				257	498342.00	1303640.31
				258	498404.27	1302882.90
				255	498725.09	1302925.35
				259	498654.50	1303706.63

				2	:1576	548661	Улично-дорожная сеть (12.0.1)
--	--	--	--	---	-------	--------	----------------------------------

260	498601.21	1304296.38
261	498286.20	1304319.09
262	498338.06	1303688.17
259	498654.50	1303706.63
263	498365.56	1302877.78
264	498303.06	1303638.04
265	497964.59	1303618.29
266	498070.71	1302838.77
263	498365.56	1302877.78
267	498299.11	1303685.89
268	498246.83	1304321.94
269	497864.22	1304355.55
270	497958.10	1303665.99
267	498299.11	1303685.89
271	499047.40	1304451.07
272	499034.95	1304920.61
273	498626.06	1304921.95
274	498635.11	1304480.62
271	499047.40	1304451.07
275	498596.04	1304483.45
276	498587.05	1304922.08
277	497786.74	1304924.71

278	497838.43	1304545.00
275	498596.04	1304483.45
279	498663.27	1302875.46
280	498662.89	1302876.39
281	498661.96	1302876.79
282	498661.03	1302876.41
283	498660.63	1302875.49
284	498661.01	1302874.55
285	498661.94	1302874.15
286	498662.87	1302874.53
279	498663.27	1302875.46
287	498612.63	1302848.96
288	498607.55	1302853.34
289	498603.18	1302848.27
290	498608.27	1302843.89
287	498612.63	1302848.96
291	498568.38	1302838.89
292	498559.74	1302842.34
293	498556.31	1302833.71
294	498564.93	1302830.27
291	498568.38	1302838.89
295	498554.72	1302851.35

296	498554.34	1302852.28
297	498553.42	1302852.68
298	498552.48	1302852.30
299	498552.08	1302851.37
300	498552.46	1302850.44
301	498553.39	1302850.04
302	498554.32	1302850.42
295	498554.72	1302851.35
303	498393.25	1302829.93
304	498392.87	1302830.87
305	498391.94	1302831.27
306	498391.01	1302830.89
307	498390.61	1302829.96
308	498390.99	1302829.03
309	498391.92	1302828.63
310	498392.85	1302829.01
303	498393.25	1302829.93
311	498230.05	1302808.40
312	498229.66	1302809.33
313	498228.74	1302809.73
314	498227.80	1302809.35
315	498227.41	1302808.42
316	498227.79	1302807.49
317	498228.71	1302807.09

318	498229.65	1302807.47
311	498230.05	1302808.40
319	498068.33	1302786.95
320	498067.95	1302787.88
321	498067.03	1302788.28
322	498066.09	1302787.90
323	498065.69	1302786.97
324	498066.07	1302786.04
325	498067.00	1302785.64
326	498067.93	1302786.02
319	498068.33	1302786.95
327	498472.05	1304443.23
328	498471.88	1304443.89
329	498471.40	1304444.38
330	498470.75	1304444.56
331	498470.08	1304444.39
332	498469.60	1304443.91
333	498469.41	1304443.26
334	498469.59	1304442.59
335	498470.06	1304442.11
336	498470.72	1304441.92
337	498471.38	1304442.10
338	498471.87	1304442.57
327	498472.05	1304443.23

339	498384.93	1304407.86
340	498385.44	1304414.65
341	498380.02	1304415.06
342	498379.51	1304408.27
339	498384.93	1304407.86
343	498362.94	1304371.19
344	498363.61	1304384.53
345	498360.87	1304384.67
346	498360.20	1304371.10
343	498362.94	1304371.19
347	498296.61	1304455.98
348	498296.44	1304456.64
349	498295.96	1304457.13
350	498295.31	1304457.31
351	498294.64	1304457.14
352	498294.16	1304456.66
353	498293.97	1304456.01
354	498294.15	1304455.35
355	498294.62	1304454.86
356	498295.28	1304454.67
357	498295.94	1304454.85
358	498296.43	1304455.32
347	498296.61	1304455.98

359	498138.15	1304467.60
360	498137.98	1304468.26
361	498137.50	1304468.75
362	498136.84	1304468.94
363	498136.18	1304468.76
364	498135.70	1304468.29
365	498135.51	1304467.63
366	498135.69	1304466.97
367	498136.16	1304466.48
368	498136.82	1304466.30
369	498137.48	1304466.47
370	498137.97	1304466.94
359	498138.15	1304467.60
371	498067.29	1304392.29
372	498068.19	1304405.85
373	498065.48	1304406.03
374	498064.57	1304392.46
371	498067.29	1304392.29
375	497987.00	1304437.20
376	497987.37	1304442.63
377	497980.58	1304443.09
378	497980.21	1304437.67
375	497987.00	1304437.20

				379	497920.71	1304483.39
				380	497920.53	1304484.05
				381	497920.06	1304484.54
				382	497919.40	1304484.72
				383	497918.74	1304484.55
				384	497918.25	1304484.07
				385	497918.07	1304483.42
				386	497918.24	1304482.75
				387	497918.72	1304482.27
				388	497919.38	1304482.08
				389	497920.04	1304482.26
				390	497920.52	1304482.73
				379	497920.71	1304483.39

Таблица 7

Сведения о границах территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта межевания территории

№ п/п	Координаты	
	X	Y
1	500380.03	1303146.10
2	500362.13	1303200.45
3	500310.87	1303322.10
4	500281.59	1303382.85
5	500228.75	1303492.47
6	500126.00	1303715.82
7	500090.63	1303792.69
8	499851.35	1304364.16
9	499592.22	1304983.09
10	499325.53	1304971.50
11	499194.01	1304965.78
12	499135.84	1304963.25
13	499081.83	1304963.53
14	498822.04	1304964.90
15	498477.49	1304966.71
16	498052.03	1304968.96
17	497724.83	1304970.68
18	497787.03	1304513.39
19	497898.80	1303692.33
20	498026.88	1302751.51
21	498577.18	1302814.72
22	498586.17	1302777.85
23	499064.51	1302834.92
24	499456.47	1302881.68
25	499453.35	1302945.49
26	499476.49	1302967.48
27	499491.88	1302995.45
28	499606.45	1303037.22
29	499611.90	1303043.64
30	499748.87	1303105.74
31	499759.93	1303114.27
32	499792.21	1303128.05
33	499878.91	1303154.18
34	499897.98	1303151.07
35	499949.29	1303110.07
36	499970.28	1303122.83

37	499987.74	1303130.08
38	500028.19	1303178.47
39	500067.86	1303145.47
40	500229.33	1303154.39
41	500276.15	1303160.51
42	500276.64	1303142.18
1	500380.03	1303146.10

».

2. Контроль исполнения настоящего приказа возложить на заместителя министра архитектуры и градостроительства Воронежской области – начальника отдела территориального планирования министерства архитектуры и градостроительства Воронежской области Беляеву С.М.

Министр архитектуры
и градостроительства
Воронежской области

А.А. Еренков