ВОРОНЕЖСКАЯ ГОРОДСКАЯ ДУМА

РЕШЕНИЕ
от 20 апреля 2022 г. N 466-V

ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД ВОРОНЕЖ

Список изменяющих документов
(в ред. решений Воронежской городской Думы от 13.07.2022 N 537-V,
от 23.11.2022 N 623-V, от 08.12.2022 N 647-V, от 12.04.2023 N 726-V,
от 31.05.2023 N 747-V, от 19.07.2023 N 797-V, от 19.07.2023 N 798-V,
от 19.07.2023 N 799-V, от 06.09.2023 N 826-V, от 25.10.2023 N 857-V,
от 13.12.2023 N 883-V, от 13.12.2023 N 884-V, от 13.12.2023 N 885-V,
от 20.12.2023 N 917-V, от 20.12.2023 N 918-V, от 13.03.2024 N 946-V,
от 26.06.2024 N 1014-V, от 14.08.2024 N 1054-V, от 14.08.2024 N 1055-V,
от 30.10.2024 N 1104-V, от 13.11.2024 N 1127-V, от 13.11.2024 N 1128-V,
от 13.11.2024 N 1129-V, от 11.12.2024 N 1149-V, от 11.12.2024 N 1155-V,
от 25.12.2024 N 1175-V, от 05.02.2025 N 1189-V, от 05.02.2025 N 1190-V,
от 19.03.2025 N 1217-V, от 19.03.2025 N 1218-V, от 19.03.2025 N 1219-V,
от 24.04.2025 N 1253-V, от 24.04.2025 N 1254-V, от 24.04.2025 N 1255-V,
от 24.04.2025 N 1256-V, от 24.04.2025 N 1257-V, от 28.05.2025 N 1281-V,
от 28.05.2025 N 1282-V, от 28.05.2025 N 1283-V, от 28.05.2025 N 1284-V,
от 28.05.2025 N 1285-V, от 28.05.2025 N 1286-V, от 25.06.2025 N 1321-V,
от 25.06.2025 N 1322-V, от 25.06.2025 N 1323-V, от 25.06.2025 N 1324-V,
от 20.08.2025 N 1356-V, от 20.08.2025 N 1357-V, от 20.08.2025 N 1358-V,
от 20.08.2025 N 1359-V, от 20.08.2025 N 1360-V, от 27.08.2025 N 1363-V,
от 26.11.2025 N 89-VI, от 26.11.2025 N 90-VI, от 26.11.2025 N 91-VI,
от 26.11.2025 N 92-VI, от 10.12.2025 N 123-VI, от 24.12.2025 N 147-VI,
от 25.02.2026 N 170-VI, от 25.02.2026 N 171-VI, от 25.02.2026 N 172-VI,
от 25.02.2026 N 173-VI, от 01.04.2026 N 217-VI, от 01.04.2026 N 218-VI,
от 01.04.2026 N 219-VI, от 27.05.2026 N 244-VI, от 27.05.2026 N 245-VI,
от 27.05.2026 N 246-VI, от 27.05.2026 N 247-VI, от 27.05.2026 N 248-VI,
от 27.05.2026 N 249-VI,
с изм., внесенными решением Воронежского областного суда
от 24.03.2025 N 3а-22/2025 (3а-901/2024))

В целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Законом Российской Федерации от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Законом Воронежской области от 07.07.2006 N 61-ОЗ "О регулировании градостроительной деятельности в Воронежской области", Уставом городского округа город Воронеж, Генеральным планом городского округа город Воронеж на 2021 - 2041 годы, постановлением главы городского округа город Воронеж от 01.10.2021 N 155 "О проведении общественных обсуждений по проекту Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж", с учетом результатов публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа город Воронеж Воронежская городская Дума решила:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки городского округа город Воронеж согласно приложению.

2. Признать утратившими силу:

- решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 14.06.2011 N 459-III "О внесении изменений в решение

Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 14.06.2011 N 460-III "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 16.11.2011 N 643-III "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 23.12.2011 N 673-III "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 14.03.2012 N 724-III "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 25.04.2012 N 794-III "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 16.05.2012 N 816-III "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 16.05.2012 N 817-III "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 06.06.2012 N 827-III "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 29.08.2012 N 887-III "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 26.09.2012 N 906-III "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 30.01.2013 N 1061-III "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 13.03.2013 N 1106-III "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 20.11.2013 N 1343-III "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 05.02.2014 N 1438-III "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 23.04.2014 N 1488-III "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 23.04.2014 N 1489-III "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 25.06.2014 N 1546-III "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 25.06.2014 N 1547-III "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 29.10.2014 N 1622-III "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 28.01.2015 N 1713-III "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 28.01.2015 N 1714-III "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 18.03.2015 N 1724-III "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 22.04.2015 N 1763-III "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 22.04.2015 N 1764-III "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 22.04.2015 N 1765-III "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 24.06.2015 N 1847-III "О внесении изменения в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 28.10.2015 N 48-IV "О внесении изменения в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 16.03.2016 N 174-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 30.03.2016 N 198-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 29.06.2016 N 280-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 19.12.2008 N 422-II "Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж" и решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 26.10.2016 N 353-IV "О внесении изменения в решение

Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 26.10.2016 N 354-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 30.11.2016 N 404-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 21.12.2016 N 453-IV "О внесении изменения в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 21.12.2016 N 454-IV "О внесении изменения в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 21.12.2016 N 455-IV "О внесении изменения в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 21.12.2016 N 456-IV "О внесении изменения в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 21.12.2016 N 457-IV "О внесении изменения в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 21.12.2016 N 458-IV "О внесении изменения в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 21.12.2016 N 459-IV "О внесении изменения в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 21.12.2016 N 460-IV "О внесении изменения в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 21.12.2016 N 461-IV "О внесении изменения в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 21.12.2016 N 462-IV "О внесении изменения в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 21.12.2016 N 463-IV "О внесении изменения в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 21.12.2016 N 466-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 21.12.2016 N 467-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 22.03.2017 N 507-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 19.12.2008 N 422-II "Об утверждении генерального плана городского округа город Воронеж" и в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 22.03.2017 N 508-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 28.06.2017 N 576-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 19.12.2008 N 422-II "Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж" и в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 01.11.2017 N 658-IV "О внесении изменения в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 01.11.2017 N 659-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 19.12.2008 N 422-II "Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж" и в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 22.11.2017 N 689-IV "О внесении изменения в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 22.11.2017 N 690-IV "О внесении изменения в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 22.11.2017 N 691-IV "О внесении изменения в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 22.11.2017 N 692-IV "О внесении изменения в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 22.11.2017 N 693-IV "О внесении изменения в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 22.11.2017 N 694-IV "О внесении изменения в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 22.11.2017 N 695-IV "О внесении изменения в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 22.11.2017 N 696-IV "О внесении изменения в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 22.11.2017 N 697-IV "О внесении изменения в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 22.11.2017 N 698-IV "О внесении изменения в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 22.11.2017 N 699-IV "О внесении изменения в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 22.11.2017 N 700-IV "О внесении изменения в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 22.11.2017 N 701-IV "О внесении изменения в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 22.11.2017 N 702-IV "О внесении изменения в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 22.11.2017 N 703-IV "О внесении изменения в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 22.11.2017 N 704-IV "О внесении изменения в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 22.11.2017 N 705-IV "О внесении изменения в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 22.11.2017 N 706-IV "О внесении изменения в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 22.11.2017 N 707-IV "О внесении изменения в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 22.11.2017 N 708-IV "О внесении изменения в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 22.11.2017 N 709-IV "О внесении изменения в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 06.12.2017 N 728-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 19.12.2008 N 422-II "Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж" и в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 17.01.2018 N 767-IV "О внесении изменения в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 07.02.2018 N 803-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 19.12.2008 N 422-II "Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж" и в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 07.02.2018 N 804-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 19.12.2008 N 422-II "Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж" и в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 04.04.2018 N 816-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 30.05.2018 N 850-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 19.12.2008 N 422-II "Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж" и в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 27.06.2018 N 880-IV "О внесении изменения в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 27.06.2018 N 881-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 19.12.2008 N 422-II "Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж" и в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 12.09.2018 N 918-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 31.10.2018 N 950-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 19.12.2008 N 422-II "Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж" и в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 31.10.2018 N 951-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 28.11.2018 N 988-IV "О внесении изменения в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 19.12.2018 N 1035-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 27.02.2019 N 1058-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 19.12.2008 N 422-II "Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж" и в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 27.02.2019 N 1059-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 19.12.2008 N 422-II "Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж" и в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 27.02.2019 N 1060-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 19.12.2008 N 422-II "Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж" и в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 27.03.2019 N 1087-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 24.04.2019 N 1108-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 19.12.2008 N 422-II "Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж" и в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 24.04.2019 N 1109-IV "О внесении изменения в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 24.04.2019 N 1133-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 19.12.2008 N 422-II "Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж" и в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 26.06.2019 N 1164-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 26.06.2019 N 1165-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 19.12.2008 N 422-II "Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж" и в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 26.06.2019 N 1166-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 19.12.2008 N 422-II "Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж" и в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 26.06.2019 N 1167-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 19.12.2008 N 422-II "Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж" и в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 18.09.2019 N 1221-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 19.12.2008 N 422-II "Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж" и в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 18.09.2019 N 1222-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 19.12.2008 N 422-II "Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж" и в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 18.09.2019 N 1223-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 19.12.2008 N 422-II "Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж" и в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 18.09.2019 N 1224-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 30.10.2019 N 1256-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 19.12.2008 N 422-II "Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж" и в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 30.10.2019 N 1257-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 19.12.2008 N 422-II "Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж" и в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 27.11.2019 N 1287-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 19.12.2008 N 422-II "Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж" и в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 27.11.2019 N 1288-IV "О внесении изменения в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 27.11.2019 N 1290-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 27.11.2019 N 1291-IV "О внесении изменения в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 27.11.2019 N 1292-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 19.12.2008 N 422-II "Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж" и в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 27.11.2019 N 1293-IV "О внесении изменения в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 27.11.2019 N 1294-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 19.12.2008 N 422-II "Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж" и в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 18.12.2019 N 1312-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 19.02.2020 N 1358-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 19.12.2008 N 422-II "Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж" и в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 19.02.2020 N 1359-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 19.12.2008 N 422-II "Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж" и в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 19.02.2020 N 1360-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 19.12.2008 N 422-II "Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж" и в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 19.02.2020 N 1361-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 19.12.2008 N 422-II "Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж" и в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 19.02.2020 N 1362-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 19.12.2008 N 422-II "Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж" и в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 19.02.2020 N 1363-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 19.12.2008 N 422-II "Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж" и в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 19.02.2020 N 1364-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и

застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 27.03.2020 N 1386-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 19.12.2008 N 422-II "Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж" и в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 27.03.2020 N 1387-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 19.12.2008 N 422-II "Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж" и в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 27.03.2020 N 1388-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 19.12.2008 N 422-II "Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж" и в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 30.04.2020 N 1427-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 19.12.2008 N 422-II "Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж" и в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 27.05.2020 N 1431-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 19.12.2008 N 422-II "Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж" и в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 27.05.2020 N 1432-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 19.12.2008 N 422-II "Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж" и в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 27.05.2020 N 1433-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 19.12.2008 N 422-II "Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж" и в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 27.05.2020 N 1434-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 19.12.2008 N 422-II "Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж" и в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 17.06.2020 N 1454-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 19.12.2008 N 422-II "Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж" и в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 17.06.2020 N 1455-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 15.07.2020 N 1463-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 15.07.2020 N 1464-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 19.12.2008 N 422-II "Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж" и в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 25.08.2020 N 1475-IV "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 19.12.2008 N 422-II "Об утверждении Генерального плана городского

округа город Воронеж" и в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 22.10.2020 N 45-V "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 22.10.2020 N 46-V "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 19.12.2008 N 422-II "Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж" и в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 25.11.2020 N 75-V "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 19.12.2008 N 422-II "Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж" и в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 25.11.2020 N 76-V "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 19.12.2008 N 422-II "Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж" и в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 25.11.2020 N 77-V "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 19.12.2008 N 422-II "Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж" и в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 25.11.2020 N 78-V "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 19.12.2008 N 422-II "Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж" и в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 16.12.2020 N 121-V "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 25.11.2020 N 79-V "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 19.12.2008 N 422-II "Об утверждении Генерального плана городского округа город Воронеж" и в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 17.03.2021 N 200-V "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 23.06.2021 N 244-V "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 23.06.2021 N 246-V "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 27.10.2021 N 310-V "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж";

- решение Воронежской городской Думы от 01.12.2021 N 364-V "О внесении изменений в решение Воронежской городской Думы от 25.12.2009 N 384-II "Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж".

3. Решение вступает в силу со дня официального опубликования.

Глава городского
округа город Воронеж
В.Ю.КСТЕНИН

Председатель Воронежской городской Думы
В.Ф.ХОДЫРЕВ

Решение Воронежского областного суда от 24.03.2025 по делу N 3а-22/2025 (3а-901/2024), признавшее частично недействующим Правила землепользования и застройки городского округа город Воронеж, отменено (Апелляционное определение Первого апелляционного суда общей юрисдикции от 24.07.2025 по делу N 66а-1418/2025).

Правила землепользования и застройки городского округа город Воронеж признаны недействующими с момента вступления в законную силу решения суда в части отнесения земельного участка с кадастровым номером <N> площадью 6907 кв. м, расположенного по адресу: <адрес>, к двум территориальным зонам: зона социально-бытовой общественно-бытовой территории (ОДБ) и зона малоэтажной жилой застройки (ЖТ - 5) (Решение Воронежского областного суда от 24.03.2025 по делу N 3а-22/2025 (3а-901/2024)).

Приложение
к решению
Воронежской городской Думы
от 20.04.2022 N 466-V

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД ВОРОНЕЖ

Список изменяющих документов
(в ред. решений Воронежской городской Думы от 13.07.2022 N 537-V,
от 23.11.2022 N 623-V, от 08.12.2022 N 647-V, от 12.04.2023 N 726-V,
от 31.05.2023 N 747-V, от 19.07.2023 N 797-V, от 19.07.2023 N 798-V,
от 19.07.2023 N 799-V, от 06.09.2023 N 826-V, от 25.10.2023 N 857-V,
от 13.12.2023 N 883-V, от 13.12.2023 N 884-V, от 13.12.2023 N 885-V,
от 20.12.2023 N 917-V, от 20.12.2023 N 918-V, от 13.03.2024 N 946-V,
от 26.06.2024 N 1014-V, от 14.08.2024 N 1054-V, от 14.08.2024 N 1055-V,
от 30.10.2024 N 1104-V, от 13.11.2024 N 1127-V, от 13.11.2024 N 1128-V,
от 13.11.2024 N 1129-V, от 11.12.2024 N 1149-V, от 11.12.2024 N 1155-V,
от 25.12.2024 N 1175-V, от 05.02.2025 N 1189-V, от 05.02.2025 N 1190-V,
от 19.03.2025 N 1217-V, от 19.03.2025 N 1218-V, от 19.03.2025 N 1219-V,
от 24.04.2025 N 1253-V, от 24.04.2025 N 1254-V, от 24.04.2025 N 1255-V,
от 24.04.2025 N 1256-V, от 24.04.2025 N 1257-V, от 28.05.2025 N 1281-V,
от 28.05.2025 N 1282-V, от 28.05.2025 N 1283-V, от 28.05.2025 N 1284-V,
от 28.05.2025 N 1285-V, от 28.05.2025 N 1286-V, от 25.06.2025 N 1321-V,
от 25.06.2025 N 1322-V, от 25.06.2025 N 1323-V, от 25.06.2025 N 1324-V,
от 20.08.2025 N 1356-V, от 20.08.2025 N 1357-V, от 20.08.2025 N 1358-V,
от 20.08.2025 N 1359-V, от 20.08.2025 N 1360-V, от 27.08.2025 N 1363-V,
от 26.11.2025 N 89-VI, от 26.11.2025 N 90-VI, от 26.11.2025 N 91-VI,
от 26.11.2025 N 92-VI, от 10.12.2025 N 123-VI, от 24.12.2025 N 147-VI,
от 25.02.2026 N 170-VI, от 25.02.2026 N 171-VI, от 25.02.2026 N 172-VI
от 25.02.2026 N 173-VI, от 01.04.2026 N 217-VI, от 01.04.2026 N 218-VI,
от 01.04.2026 N 219-VI, от 27.05.2026 N 244-VI, от 27.05.2026 N 245-VI,

от 27.05.2026 N 246-VI, от 27.05.2026 N 247-VI, от 27.05.2026 N 248-VI,
от 27.05.2026 N 249-VI,
с изм., внесенными решением Воронежского областного суда
от 24.03.2025 N 3а-22/2025 (3а-901/2024))

Часть 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД ВОРОНЕЖ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

Раздел 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Цели, для достижения которых утверждаются и применяются Правила

Настоящие Правила землепользования и застройки городского округа город Воронеж (далее - Правила) являются документом градостроительного зонирования, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 N 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", Законом Воронежской области от 07.07.2006 N 61-ОЗ "О регулировании градостроительной деятельности в Воронежской области", Уставом городского округа город Воронеж, Генеральным планом городского округа город Воронеж, утвержденным решением Воронежской городской Думы от 25.12.2024 N 1166-V (далее - Генеральный план городского округа город Воронеж).
(в ред. решения Воронежской городской Думы от 25.06.2025 N 1322-V)

Правила содержат текстовые и графические материалы, включающие положения о порядке применения Правил и внесения в них изменений, градостроительные регламенты и карту градостроительного зонирования территории городского округа город Воронеж, а также приложения.

Правила утверждаются и применяются в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территории городского округа город Воронеж, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территории городского округа город Воронеж;

3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Статья 2. Область применения Правил

1. Действие настоящих Правил распространяется на всю территорию городского округа город Воронеж.

2. Настоящие Правила применяются:

1) при подготовке документации по планировке территории и градостроительных планов земельных участков;

2) при выдаче разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию, а также при направлении предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации уведомлений при осуществлении строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства или садовых домов, сносе объектов капитального строительства либо выявлении самовольных построек;

3) при принятии решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

4) при принятии решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров

разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения;

4.1) при согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства;
(пп. 4.1 введен решением Воронежской городской Думы от 24.04.2025 N 1253-V)

5) при осуществлении строительного контроля, государственного строительного надзора;

6) при осуществлении государственного контроля и надзора, муниципального контроля за использованием земельных участков, объектов капитального строительства;

7) при подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, подготовке документов для осуществления государственного кадастрового учета земельных участков и объектов капитального строительства и государственной регистрации прав на них, подготовке сведений, подлежащих внесению в Единый государственный реестр недвижимости;

8) при переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые;

9) в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Воронежской области.

3. Настоящие Правила не применяются:

1) при проведении работ по благоустройству территорий, прилегающих к объектам капитального строительства, и не связанных с размещением новых объектов капитального строительства;

2) при использовании земель и земельных участков, находящихся в государственной и муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитута, публичного сервитута;

3) в части требований к предельным минимальным и (или) максимальным размерам земельных участков в отношении земельных участков (земель), предоставленных во владение, пользование, распоряжение на законном основании до вступления в силу настоящих Правил в размерах, менее и (или) более установленных градостроительными регламентами, в целях осуществления их государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на них в указанных размерах;

4) в части, противоречащей ограничениям использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности, установленным на приаэродромной территории, в границах которых полностью или частично расположена приаэродромная территория, установленная в соответствии с Воздушным кодексом Российской Федерации;

5) в иных случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и Воронежской области.

4. Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность на территории городского округа город Воронеж.

5. Требования градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами, сохраняются при изменении формы собственности на земельный участок, объект капитального строительства, при переходе права на земельный участок, объект капитального строительства.

Статья 3. Ответственность за нарушение Правил

Лица, виновные в нарушении настоящих Правил, несут ответственность в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1. Настоящие Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на

официальном сайте городского округа город Воронеж в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

2. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав текстовые и картографические материалы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц органов государственной власти и органов местного самоуправления.

3. Органы местного самоуправления городского округа город Воронеж, в том числе уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, в рамках отведенных полномочий обеспечивают всем желающим возможность ознакомиться с настоящими Правилами путем:

1) опубликования решения о принятии настоящих Правил в печатном средстве массовой информации, используемом для опубликования муниципальных нормативных правовых актов городского округа город Воронеж;

2) размещения настоящих Правил, а также вносимых в них изменений на официальном сайте администрации городского округа город Воронеж в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет";

3) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав текстовых и картографических материалов в органе местного самоуправления городского округа город Воронеж, уполномоченном в области архитектуры и градостроительства;

4) обеспечения предоставления администрацией городского округа город Воронеж физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам или элементам планировочной структуры (кварталам, микрорайонам), в порядке, установленном для предоставления сведений, содержащихся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности.

4. Настоящие Правила в полном комплекте входящих в их состав текстовых и картографических материалов, а также вносимые в них изменения в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в обязательном порядке подлежат размещению в государственной информационной системе Воронежской области "Обеспечение градостроительной деятельности Воронежской области", ведение и состав которой определяются в соответствии с главой 7 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Настоящие Правила в полном комплекте входящих в их состав текстовых и картографических материалов, а также вносимые в них изменения в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежат размещению в федеральной государственной информационной системе территориального планирования.

6. Настоящие Правила, а также вносимые в них изменения в объеме сведений, установленных Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", подлежат направлению в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Воронежской области для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

7. Физические и юридические лица имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 5. Общие положения о градостроительном зонировании территории городского округа город Воронеж. Содержание Правил

1. Правила включают:

1) порядок применения Правил и внесения в них изменений;

2) градостроительные регламенты;

3) карту градостроительного зонирования.

2. Порядок применения Правил и внесения в них изменений включает в себя положения:

1) о регулировании землепользования и застройки городского округа город Воронеж;

2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

3) о подготовке документации по планировке территории городского округа город Воронеж;

4) о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки в городском округе город Воронеж;

5) о внесении изменений в Правила;

6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки городского округа город Воронеж.

3. Содержание градостроительных регламентов изложено в виде общих требований по использованию земельных участков и объектов капитального строительства (статья 22) и требований к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства (статья 22.1), предусмотренных во всех градостроительных регламентах, установленных в составе настоящих Правил, а также в виде требований, установленных применительно к каждому конкретному градостроительному регламенту (статьи 23 - 29 Правил).

В каждом градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:
(п. 3 в ред. решения Воронежской городской Думы от 24.04.2025 N 1253-V)

3.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть следующими:

1) основные виды разрешенного использования - виды разрешенного использования, которые правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований;

2) условно разрешенные виды использования - виды разрешенного использования, разрешение о применении которых предоставляется в порядке, предусмотренном статьей 11 настоящих Правил;

3) вспомогательные виды разрешенного использования - виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

3.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которые включают:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений (этажность) и предельную высоту зданий, строений, сооружений;
(пп. 3 в ред. решения Воронежской городской Думы от 13.07.2022 N 537-V)

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка;
(пп. 4 в ред. решения Воронежской городской Думы от 13.07.2022 N 537-V)

5) коэффициент (максимальный процент) плотности застройки земельного участка;
(пп. 5 в ред. решения Воронежской городской Думы от 13.07.2022 N 537-V)

6) иные параметры, устанавливаемые в соответствии с требованиями технических регламентов,

отраслевых документов по стандартизации, нормативов градостроительного проектирования.

В случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

3.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.4. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

3.5. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства включают в себя требования к объемно-пространственным, архитектурно-стилистическим и иным характеристикам объекта капитального строительства, которые устанавливаются Правительством Российской Федерации, если иное не предусмотрено Градостроительным кодексом Российской Федерации.
(п. 3.5 введен решением Воронежской городской Думы от 24.04.2025 N 1253-V)

4. На карте градостроительного зонирования устанавливаются:

1) границы территориальных зон и подзон территориальных зон;

2) территории, в границах которых предусматривается осуществление комплексного развития территории;

3) территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.
(пп. 3 введен решением Воронежской городской Думы от 24.04.2025 N 1253-V)

5. На карте градостроительного зонирования отображается граница населенного пункта, входящего в состав городского округа город Воронеж, а также границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, границы земель, для которых градостроительный регламент не устанавливается.

6. Границы зон с особыми условиями использования территории, границы территорий объектов культурного наследия и соответствующие ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются и изменяются в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Воронежской области, муниципальными правовыми актами городского округа город Воронеж, и по мере установления, изменения и отмены отображаются и (или) корректируются на карте градостроительного зонирования.

Границы зон с особыми условиями использования территории, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон и пересекать границы земельных участков.

7. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющих транспортные потоки противоположных направлений;

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- границе населенного пункта в пределах городского округа город Воронеж;

- границе городского округа город Воронеж;

- естественным границам природных объектов;

- иным границам.

8. Каждый земельный участок принадлежит только к одной территориальной зоне. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне, за исключением земельного участка, границы которого в установленных Земельным кодексом Российской Федерации и федеральными законами случаях могут пересекать границы территориальных зон.
(в ред. решения Воронежской городской Думы от 13.03.2024 N 946-V)

9. В пределах территориальных зон устанавливаются подзоны территориальных зон с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но различающиеся значениями предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Границы подзон территориальных зон могут пересекать границы земельных участков.

10. Регулирование землепользования и застройки в границах действия подзон территориальных зон определяется в соответствии со статьей 15 настоящих Правил.

Раздел 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД ВОРОНЕЖ. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 6. Общие положения о градостроительном регламенте

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных Генеральным планом городского округа город Воронеж;

4) видов территориальных зон и подзон в их составе, установленных настоящими Правилами в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

3. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, иными физическими и юридическими лицами в случаях, установленных настоящими Правилами.

4. Действие установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов распространяется в равной мере на все земельные участки и (или) их части и объекты капитального строительства, расположенные в границах соответствующих территориальных зон и подзон территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования, за исключением тех, которые:

1) расположены в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов

Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) расположены в границах территорий общего пользования;

3) предназначены для размещения линейных объектов и (или) заняты линейными объектами;

4) предоставлены для добычи полезных ископаемых.

5. Градостроительные регламенты устанавливаются для всех земельных участков и территорий в составе территориальных зон и подзон территориальных зон, за исключением земельных участков, для которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются:

1) земель и земельных участков из состава земель лесного фонда;

2) земель, покрытых поверхностными водами;

3) земель и земельных участков из состава земель запаса;

4) земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов);

5) сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения;

6) земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

Статья 7. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам

1. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

2. Реконструкция указанных в пункте 1 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, существовавших на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил и не соответствующих установленным настоящими Правилами градостроительным регламентам, могут быть приведены в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными настоящими Правилами, в фактических (существующих) размерах.
(п. 3 в ред. решения Воронежской городской Думы от 25.02.2026 N 173-VI)

4. В случае, если использование указанных в пункте 1 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Статья 8. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, земельных участков и территорий, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются

1. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не

распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Воронежской области или уполномоченными органами местного самоуправления городского округа город Воронеж в соответствии с федеральными законами с учетом положений пунктов 2 - 11 настоящей статьи.

2. В границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия, использование земельных участков осуществляется в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия.

3. В границах территорий общего пользования использование земельных участков определяется федеральным законодательством, законодательством Воронежской области и муниципальными правовыми актами городского округа город Воронеж, издаваемыми в соответствии с федеральными законами, законодательством Воронежской области и настоящими Правилами.

4. Использование земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов и (или) занятых линейными объектами, определяется федеральным законодательством, издаваемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Воронежской области, муниципальными правовыми актами городского округа город Воронеж, требованиями технических регламентов и нормативов градостроительного проектирования, настоящими Правилами.

5. Использование земельных участков, предназначенных для добычи полезных ископаемых, определяется в соответствии с законодательством о недрах.

6. Использование земельных участков, покрытых поверхностными водами, осуществляется в соответствии с водным законодательством.

7. Использование земельных участков, расположенных в границах особо охраняемых природных территорий (за исключением зон лечебно-оздоровительных местностей и курортов), в том числе в составе земель населенных пунктов, в соответствии с положениями части 7 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пункта 10 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации осуществляется в порядке, установленном земельным законодательством и законодательством об особо охраняемых природных территориях, а также положениями об особо охраняемых природных территориях.

8. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2005 N 116-ФЗ "Об особых экономических зонах в Российской Федерации".
(в ред. решения Воронежской городской Думы от 13.03.2024 N 946-V)

9. Использование земель или земельных участков из состава земель лесного фонда определяется лесохозяйственным регламентом и лесным законодательством.

10. Использование земель и земельных участков из состава земель запаса допускается после перевода их в другую категорию, за исключением случаев, если земли запаса включены в границы охотничьих угодий, случаев выполнения работ, связанных с пользованием недрами на таких землях, и иных предусмотренных федеральными законами случаев.

11. Использование сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 24.07.2002 N 101-ФЗ "Об обороте земель сельскохозяйственного назначения".

Статья 9. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее по тексту настоящей статьи - разрешения).

(п. 1 в ред. решения Воронежской городской Думы от 20.08.2025 N 1360-V)

1.1. Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на 10%.
(п. 1.1 введен решением Воронежской городской Думы от 20.08.2025 N 1360-V)

2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

3. Размещение на земельном участке объектов капитального строительства, их реконструкция с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства допускаются после предоставления разрешения.

4. Заинтересованное в получении разрешения лицо направляет в комиссию, порядок деятельности которой определяется администрацией городского округа город Воронеж (далее - Комиссия) заявление о предоставлении такого разрешения, содержащее сведения о наличии оснований, указанных в пунктах 1, 1.1 настоящей статьи. Заявление о предоставлении разрешения может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.04.2011 N 63-ФЗ "Об электронной подписи".
(в ред. решения Воронежской городской Думы от 20.08.2025 N 1360-V)

5. Проект решения о предоставлении разрешения подготавливается в сроки, предусмотренные Градостроительным кодексом Российской Федерации, и подлежит обсуждению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, муниципальными правовыми актами городского округа города Воронеж, за исключением случая, указанного в пункте 1.1 настоящей статьи. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения, в порядке, установленном органом местного самоуправления городского округа город Воронеж.
(в ред. решения Воронежской городской Думы от 20.08.2025 N 1360-V)

6. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения Комиссия в установленные Градостроительным кодексом Российской Федерации сроки осуществляет подготовку и направление главе городского округа город Воронеж рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

7. Решение о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения принимается главой городского округа город Воронеж в течение 7 дней со дня поступления указанных в пункте 6 настоящей статьи рекомендаций.

8. Не допускается предоставление разрешения в случаях, если:

1) в администрацию городского округа город Воронеж поступило от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, уведомление о выявлении на земельном участке, в отношении которого направлено заявление о предоставлении разрешения, самовольной постройки, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

2) испрашиваемое отклонение не соответствует ограничениям использования объектов недвижимости, установленным на приаэродромной территории.

9. Физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

10. В случае отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции

объектов капитального строительства в части максимального процента застройки, коэффициента (максимального процента) плотности застройки, минимального количества парковочных мест и (или) машино-мест для стоянки (размещения) индивидуального транспорта более чем на 50% требуется разработка документации по планировке территории. Требования настоящего пункта не распространяются на случаи строительства, реконструкции объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.
(п. 10 введен решением Воронежской городской Думы от 20.08.2025 N 1360-V)

11. Срок действия правового акта уполномоченного органа, в течение которого может быть реализовано предоставленное разрешение, составляет 5 лет и продлению не подлежит.
(п. 11 введен решением Воронежской городской Думы от 20.08.2025 N 1360-V)

Статья 10. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

1. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и (или) объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются и изменяются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.

2. Изменение вида разрешенного использования земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, планируемого для предоставления физическим и юридическим лицам в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации, осуществляется органом, уполномоченным на распоряжение таким земельным участком, в соответствии с градостроительными регламентами соответствующей территориальной зоны и с учетом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации. При этом вид разрешенного использования земельного участка из состава условно разрешенных видов может быть установлен только после получения разрешения на условно разрешенный вид использования в соответствии со статьей 11 настоящих Правил.

3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями осуществляется по согласованию с органом, осуществляющим функции и полномочия учредителя.

4. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, на другой вид такого использования на территории городского округа город Воронеж осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов, иных обязательных требований, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

5. Не допускается изменение вида разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии, со дня принятия решения о комплексном развитии территории и до дня утверждения документации по планировке соответствующей территории.

6. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, статьей 11 настоящих Правил, иными муниципальными правовыми актами городского округа город Воронеж.

7. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральным законодательством.

Статья 11. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования

земельного участка и (или) объекта капитального строительства

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства (далее по тексту настоящей статьи - разрешение), направляет заявление о получении такого разрешения в Комиссию. Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.04.2011 N 63-ФЗ "Об электронной подписи".

2. Проект решения о предоставлении разрешения подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Воронежской области, муниципальными правовыми актами городского округа города Воронеж, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 7 настоящей статьи. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения, в порядке, установленном органом местного самоуправления городского округа город Воронеж.

3. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, общественные обсуждения или публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

4. Организатор общественных обсуждений или публичных слушаний в установленные Градостроительным кодексом Российской Федерации сроки направляет сообщения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

5. На основании заключения о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения Комиссия осуществляет подготовку и направление главе городского округа город Воронеж рекомендаций о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

6. Решение о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения принимается главой городского округа город Воронеж в течение 3 дней со дня поступления указанных в пункте 5 настоящей статьи рекомендаций и подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещению на официальном сайте городского округа город Воронеж в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

7. Решение о предоставлении разрешения принимается без проведения общественных обсуждений или публичных слушаний в случаях, если условно разрешенный вид использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в Правила порядке после проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения.

8. Не допускается предоставление разрешения в отношении земельного участка и (или) объекта капитального строительства, в отношении которых направлено заявление о предоставлении разрешения, в случае поступления в администрацию городского округа город Воронеж от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, уведомления о выявлении на таком земельном участке самовольной постройки, за исключением случаев, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

9. Физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения.

10. Использование земельного участка и (или) объекта капитального строительства в соответствии с условно разрешенным видом использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства осуществляется без разрешения в случаях, если:

1) условно разрешенный вид использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства учтен в составе документации по планировке территории и на дату ее утверждения в соответствии с градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны являлся основным видом разрешенного использования;

2) на земельном участке расположен объект капитального строительства и на дату выдачи разрешения на строительство указанного объекта градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны вид разрешенного использования такого объекта относился к основным видам разрешенного использования. Реконструкция такого объекта капитального строительства осуществляется путем приведения объекта капитального строительства в соответствие с градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны, установленным настоящими Правилами.

11. Срок действия правового акта уполномоченного органа, в течение которого может быть реализовано предоставленное разрешение, составляет 5 лет и продлению не подлежит.
(п. 11 введен решением Воронежской городской Думы от 20.08.2025 N 1360-V)

Статья 12. Положения о подготовке документации по планировке территории в городском округе город Воронеж

1. Подготовка документации по планировке территории в городском округе город Воронеж может осуществляться в виде проектов планировки территории и (или) проектов межевания территории.

2. Порядок подготовки, принятия решения об утверждении документации по планировке территории, порядок внесения изменений в такую документацию, порядок отмены такой документации или ее отдельных частей, порядок признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению устанавливаются Правительством Российской Федерации в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.
(п. 2 в ред. решения Воронежской городской Думы от 13.03.2024 N 946-V)

3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных настоящими Правилами территориальных зон и (или) установленных Генеральным планом городского округа город Воронеж функциональных зон, территории, в отношении которой предусматривается осуществление комплексного развития территории.

4. В целях обеспечения соответствия документации по планировке территории требованиям градостроительных регламентов необходимо соблюдать следующие правила:

4.1. Предложения по определению местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков, подготавливаемые в составе документации по планировке территории, должны отвечать требованиям принадлежности каждого земельного участка к одной территориальной зоне (за исключением земельных участков, границы которых в установленных Земельным кодексом Российской Федерации и федеральными законами случаях могут пересекать границы территориальных зон), в том числе:
(в ред. решения Воронежской городской Думы от 13.03.2024 N 946-V)

1) земельных участков, планируемых к образованию путем раздела или выдела из земельного участка, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости;

2) земельных участков, планируемых к образованию путем перераспределения земельных участков, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости;

3) земельного участка, планируемого к образованию путем объединения земельных участков, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

4.2. Предложения по установлению видов разрешенного использования земельных участков, подготавливаемые в составе документации по планировке территории, должны отвечать требованиям соответствия одному или нескольким видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства из числа установленных для территориальной зоны размещения таких

участков и требованиям учета ограничений использования земельных участков, объектов капитального строительства, предусмотренных для зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых размещаются такие участки, или их части.

4.3. Если иное не предусмотрено настоящей статьей, предложения по установлению плотности и параметров застройки земельных участков, подготавливаемые в составе документации по планировке территории, должны отвечать требованиям:

1) соответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным градостроительным регламентом территориальной зоны размещения таких земельных участков, за исключением документации по планировке территории, подготавливаемой в случаях, предусмотренных частью 5 настоящей статьи и пунктом 4 статьи 15 настоящих Правил;

2) соответствия параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным для подзоны строгого ограничения застройки территориальной зоны размещения таких земельных участков или их частей, за исключением документации по планировке территории, подготавливаемой в случаях, предусмотренных пунктом 2 статьи 15 настоящих Правил;

3) учета ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренных для зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых размещаются такие участки или их части.

5. Подготовка документации по планировке территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории осуществляется в соответствии с таким решением без учета ранее утвержденной в отношении этой территории документации по планировке территории.

В решение о комплексном развитии территории могут быть указаны основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть выбраны при реализации решения о комплексном развитии территории, а также предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах территории, в отношении которой принимается такое решение. При этом перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, указываемых в решении о комплексном развитии территории, определяется нормативным правовым актом Воронежской области. Указанные основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства могут не соответствовать основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и (или) предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным настоящими Правилами.

В случае, если для реализации решения о комплексном развитии территории требуется внесение изменений в настоящие Правила, подготовка указанной документации по планировке территории осуществляется одновременно с подготовкой изменений в Генеральный план городского округа город Воронеж и настоящие Правила в соответствии с частью 3.4 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Утверждение указанной документации по планировке территории допускается до утверждения этих изменений в Генеральный план городского округа город Воронеж и настоящие Правила.

Статья 13. Положения о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки в городском округе город Воронеж

1. Общественные обсуждения или публичные слушания проводятся по проекту генерального плана, проекту правил землепользования и застройки, проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам правил благоустройства территорий, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами.

2. Порядок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам

землепользования и застройки регулируется Градостроительным кодексом Российской Федерации, правовыми актами органов местного самоуправления городского округа город Воронеж.

3. Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, правовыми актами органов местного самоуправления городского округа город Воронеж, при условии проведения общественных обсуждений или публичных слушаний, за исключением случаев, когда проведение общественных обсуждений или публичных слушаний не требуется, а именно для внесения изменений в целях:

1) отображения в установленном законом порядке на карте градостроительного зонирования установленных, измененных, прекративших существование границ зон с особыми условиями использования территории, установленных, измененных границ территорий объектов культурного наследия;

2) приведения в установленном законом порядке сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, в соответствие со сведениями, содержащимися в Едином государственном реестре недвижимости;

3) учета в составе градостроительных регламентов, установленных, измененных, отмененных в установленном законодательством порядке ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий;

4) приведения настоящих Правил в соответствие ограничениям использования земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимости и осуществления экономической и иной деятельности, установленным на приаэродромной территории, в границах которых полностью или частично расположена приаэродромная территория, установленная в соответствии с Воздушным кодексом Российской Федерации;

5) обеспечения возможности размещения на территории городского округа город Воронеж объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов), предусмотренных документами территориального планирования Российской Федерации, документами территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации, имеющих общую границу с Воронежской областью, схемой территориального планирования Воронежской области, документами территориального планирования муниципальных образований Воронежской области;

6) однократного изменения видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, и (или) в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на 10%;

7) реализации принятого решения о комплексном развитии территории;

8) необходимости обеспечения сохранности воинских захоронений в связи с обнаружением мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах городского округа город Воронеж;

9) приведения в установленном законом порядке сведений о местоположении границ населенных пунктов (в том числе в случае выявления пересечения границ населенного пункта (населенных пунктов) с границами земельных участков), содержащихся в документах территориального планирования, в соответствие содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных населенных пунктов, которое было изменено в соответствии с Федеральным законом при внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о границах населенных пунктов;
(п. 9 введен решением Воронежской городской Думы от 13.03.2024 N 946-V)

10) приведения в установленном законом порядке сведений о границах территориальных зон, содержащихся в Правилах, в соответствие содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных территориальных зон, которое было изменено в соответствии с Федеральным законом при внесении в Единый государственный реестр недвижимости

сведений о границах территориальных зон.
(п. 10 введен решением Воронежской городской Думы от 13.03.2024 N 946-V)

4. В случае подготовки изменений в настоящие Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, а также в случае подготовки изменений в Правила в связи с принятием решения о комплексном развитии территории, общественные обсуждения или публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент, в границах территории, подлежащей комплексному развитию. В этих случаях срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

Статья 14. Положения о внесении изменений в Правила

1. Порядок, сроки и основания внесения изменений в настоящие Правила установлены Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Рассмотрение предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации предложений о внесении изменений в Правила осуществляется Комиссией. В случае поступления предложения о внесении изменения в Правила Комиссия в срок, установленный Градостроительным кодексом Российской Федерации, осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе городского округа город Воронеж, за исключением случаев, при которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подготовка такого заключения не требуется.

3. С учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, глава городского округа город Воронеж в установленные Градостроительным кодексом Российской Федерации сроки принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям, за исключением случаев, при которых в соответствии Градостроительным кодексом Российской Федерации, принятие решения о подготовке проекта о внесении изменения в Правила не требуется.

В случае поступления от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в Правилах, глава городского округа город Воронеж обязан принять решение о внесении изменений в Правила.

4. Подготовленный проект о внесении изменений в Правила подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления городского округа город Воронеж, положениями статьи 13 настоящих Правил.

5. В случае поступления в орган местного самоуправления уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не допускается внесение в настоящие Правила изменений, предусматривающих установление применительно к территориальной зоне, в границах которой расположена такая постройка, вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которым соответствуют вид разрешенного использования и параметры такой постройки, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

6. Решение о внесении изменений в настоящие Правила принимается Воронежской городской Думой. Проект о внесении изменений в настоящие Правила, направленный в Воронежскую городскую Думу, подлежит рассмотрению на ее заседании не позднее дня проведения заседания, следующего за ближайшим заседанием.

7. В случаях, предусмотренных подпунктами 1 - 3, 9 пункта 3 статьи 13 настоящих Правил, внесение в Правила изменений осуществляется органом местного самоуправления городского округа город Воронеж, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства, путем их уточнения в целях отображения на

карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории, границ территорий объектов культурного наследия либо в целях установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территории, территорий объектов культурного наследия. В соответствии с частью 9 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации принятие Воронежской городской Думой решения об утверждении таких изменений не требуется.
(в ред. решения Воронежской городской Думы от 13.03.2024 N 946-V)

8. Сведения обо всех внесенных в настоящие Правила изменениях и уточнениях подлежат обязательному размещению в государственной информационной системе Воронежской области "Обеспечение градостроительной деятельности Воронежской области", а также в федеральной государственной информационной системе территориального планирования в порядке, предусмотренном нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Воронежской области, муниципальными правовыми актами городского округа города Воронежа.

Раздел 3. РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ГОРОДСКОГО ОКРУГА ГОРОД ВОРОНЕЖ

Статья 15. Регулирование землепользования и застройки в границах действия подзон территориальных зон

1. Настоящими Правилами в целях достижения технико-экономических показателей Генерального плана городского округа город Воронеж и реализации определенных им мероприятий территориального планирования, учета требований охраны особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов в пределах территориальных зон, реализации ранее утвержденных документации по планировке территории или проекта планировки территории, принятых решений о развитии застроенных территорий, в отношении которых заключены договоры о комплексном развитии территорий, устанавливаются:

1) подзоны строгого ограничения застройки;

2) подзоны особо охраняемых природных территорий;

3) подзоны устойчивого развития территорий.

2. Требования к регулированию землепользования и застройки в границах действия подзоны строгого ограничения застройки.

2.1. Подзона строгого ограничения застройки устанавливается:

1) для территорий, соответствующих функциональным зонам магистральной улично-дорожной сети, установленных Генеральным планом городского округа город Воронеж, в отношении которых предусмотрены мероприятия территориального планирования в части транспортной инфраструктуры;

2) для отдельных территорий, занятых существующими объектами улично-дорожной сети, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, пляжами, иных территорий, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, территорий рекреационного назначения, границы которых в установленном порядке не определены, или земельных участков, на которых предполагается размещение парковочных мест и (или) машино-мест для стоянки (размещения) индивидуального транспорта в соответствии с пунктом 9 статьи 22 настоящих Правил;
(пп. 2 в ред. решения Воронежской городской Думы от 20.08.2025 N 1360-V)

3) для территорий в границах, соответствующих границам земельных участков, предоставленных из государственной, муниципальной собственности или состава земель, право государственной собственности на которые не разграничено, для целей, не связанных со строительством (вид разрешенного использования земельных участков не предусматривает размещение объектов капитального строительства), в том числе для размещения объектов улично-дорожной сети и благоустройства;
(пп. 3 введен решением Воронежской городской Думы от 24.04.2025 N 1256-V)

4) для территорий гаражного назначения, территорий, занятых гаражными комплексами, а также отдельно стоящими гаражами согласно "Карте градостроительного зонирования. Карта подзон территориальных зон".

(пп. 4 введен решением Воронежской городской Думы от 27.05.2026 N 249-VI)

2.2. В границах действия подзоны строгого ограничения застройки предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а именно: максимальный и минимальный процент застройки в границах земельного участка, предельная высота (этажность) застройки, коэффициент (максимальный процент) плотности застройки земельного участка, равны нулю, за исключением случая, установленного в пункте 2.6 настоящей статьи.
(в ред. решения Воронежской городской Думы от 27.05.2026 N 249-VI)

2.3. В случае, указанном в подпункте 1 пункта 2.1 настоящей статьи, использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах действия подзоны строгого ограничения застройки, определяется документацией по планировке территории линейных объектов транспортной инфраструктуры. До принятия решения о подготовке такой документации по планировке территории использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах действия подзоны строгого ограничения застройки, осуществляется с учетом следующих требований:

1) место допустимого размещения зданий, строений, сооружений в границах части земельного участка, предназначенного для размещения такого объекта, в отношении которой действие подзоны строгого ограничения застройки не установлено, определяется в соответствии с требованиями пункта 7 статьи 22 настоящих Правил, если иное не установлено настоящим пунктом;

2) при размещении нового объекта капитального строительства все части и конструктивные элементы такого объекта, находящиеся над и под поверхностью земли (отмостка, приямки, крыльца, пандусы, колонны, козырьки, балконы, эркеры, лестницы и т.п. элементы), размещаются в границах части земельного участка, предназначенного для размещения такого объекта, в отношении которой действие подзоны строгого ограничения застройки не установлено, с учетом отступа от границы данной подзоны в соответствии с пунктом 7 статьи 22 настоящих Правил;

3) при реконструкции существующих объектов капитального строительства допускается выступ за границу подзоны строгого ограничения застройки только существующих частей и конструктивных элементов объектов капитального строительства, увеличение таких частей и конструктивных элементов не допускается, все новые части и конструктивные элементы таких объектов размещаются с учетом отступа от границы данной подзоны в соответствии с пунктом 7 статьи 22 настоящих Правил;

4) не допускается нависание конструктивных элементов зданий, строений, сооружений над территорией части земельного участка, в том числе земельного участка, границы которого подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", либо земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена, в отношении которой установлено действие подзоны строгого ограничения застройки;

5) подсчет коэффициента (максимального процента) плотности застройки земельного участка и максимального процента застройки в границах земельного участка, в отношении которого установлено действие подзоны строгого ограничения застройки, осуществляется в соответствии с пунктом 6 статьи 22 настоящих Правил с учетом территории части земельного участка, в отношении которой установлено действие подзоны строгого ограничения застройки.

2.4. В случае, указанном в подпункте 2 пункта 2.1 настоящей статьи, использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах действия подзоны строгого ограничения застройки, определяется в соответствии со статьей 8 настоящих Правил.

2.5. В случае, указанном в подпункте 3 пункта 2.1 настоящей статьи, использование земельных участков, расположенных в границах действия подзоны строгого ограничения застройки, определяется в соответствии с градостроительными регламентами (статьи 23 - 29 настоящих Правил) с учетом пункта 2.2 настоящей статьи.

В случае объединения или перераспределения земельных участков, указанных в подпункте 3 пункта 2.1 настоящей статьи, с иными земельными участками или землями, право государственной собственности на которые не разграничено, использование образованного земельного участка, частично расположенного в границах действия подзоны строгого ограничения застройки, осуществляется с учетом требований,

установленных подпунктами 1 - 5 пункта 2.3 настоящей статьи.
(п. 2.5 введен решением Воронежской городской Думы от 24.04.2025 N 1256-V)

2.6. В случае, указанном в подпункте 4 пункта 2.1 настоящей статьи, использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах действия подзоны строгого ограничения застройки, определяется в соответствии с градостроительными регламентами (статьи 23 - 29 настоящих Правил) с учетом пункта 2.2 и таблицы 2.6.1 настоящей статьи.

Таблица 2.6.1

Виды разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков		Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
	минимальная площадь, кв. м	максимальная площадь, кв. м	Коэффициент (максимальный процент) плотности застройки земельного участка	Предельная высота зданий, строений, сооружений, м	Предельная этажность надземной части, эт.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
2.7.1. Хранение автотранспорта	150	н. у.	н. у.	н. у.	3	н. у.
2.7.2. Размещение гаражей для собственных нужд	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.1.1. Предоставление коммунальных услуг	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	90
4.9. Служебные гаражи	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
12.0.2. Благоустройство территории	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.

Реконструкция существующих объектов капитального строительства (в том числе гаражей, гаражных боксов, зданий и сооружений гаражных кооперативов) допускается без изменения их функционального назначения.
(п. 2.6 введен решением Воронежской городской Думы от 27.05.2026 N 249-VI)

3. Требования к регулированию землепользования и застройки в границах действия подзоны особо охраняемых природных территорий.

3.1. Подзона особо охраняемых природных территорий устанавливается в отношении земель или земельных участков в составе земель населенных пунктов, расположенных в границах особо охраняемых природных территорий.

3.2. В границах действия подзоны особо охраняемых природных территорий использование земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется в порядке, установленном земельным законодательством и законодательством об особо охраняемых природных территориях, а также положением об особо охраняемой природной территории.

3.3. До момента отмены или изменения границ особо охраняемых природных территорий в части уменьшения площади таких территорий требования градостроительного регламента не распространяются на земли или земельные участки в составе земель населенных пунктов, расположенных в границах особо охраняемых территорий.

4. Требования к регулированию землепользования и застройки в границах действия подзоны устойчивого развития территорий.

4.1. Подзона устойчивого развития территорий устанавливается для земель и земельных участков в составе земель населенных пунктов, расположенных в границах территорий, в отношении которых:

1) утверждены в установленном порядке, но до вступления в силу настоящих Правил не реализованы в полном объеме документация по планировке территории или проект планировки территории;

2) на основании решений о развитии застроенных территорий заключены в установленном законом порядке договоры о развитии застроенных территорий, но до вступления в силу настоящих Правил не утверждена соответствующая документация по планировке территорий.

4.2. В границах действия подзоны устойчивого развития территорий:

1) максимальный процент застройки в границах земельных участков, коэффициент (максимальный процент) плотности застройки земельных участков, минимальное количество парковочных мест и (или) машино-мест для стоянки (размещения) индивидуального транспорта и минимальный процент озелененных территорий в границах земельного участка считаются не подлежащими установлению градостроительными регламентами, если иное не предусмотрено подпунктом 4 настоящего пункта;
(в ред. решения Воронежской городской Думы от 13.12.2023 N 884-V)

2) предельное количество этажей надземной части зданий, строений, сооружений (этажность) для каждой подзоны устойчивого развития территорий установлено в Приложении 2 к настоящим Правилам в соответствии с порядковыми номерами подзон устойчивого развития территорий, отображенными на "Карте градостроительного зонирования. Карте подзон территориальных зон", если иное не предусмотрено подпунктом 4 настоящего пункта;

3) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельная высота зданий, строений, сооружений, минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, определяются в соответствии с градостроительными регламентами (статьи 23 - 29 настоящих Правил);

4) в отношении земельных участков и (или) объектов капитального строительства, для которых в составе документации по планировке территории не предусматриваются предложения по установлению плотности и параметров их застройки, соответствующие параметры определяются в соответствии с градостроительными регламентами (статьи 23 - 29 настоящих Правил).

4.3. В случае, указанном в подпункте 1 пункта 4.1 настоящей статьи, параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках, расположенных в границах действия подзоны устойчивого развития территорий, определяются в соответствии с характеристиками планируемого развития территории (в том числе о плотности и параметрах застройки территории), определенными утвержденными документацией по планировке территории или проектом планировки территории, за исключением земельных участков и (или) объектов капитального строительства, для которых в составе документации по планировке территории не предусматриваются предложения по установлению плотности и параметров их застройки. Сведения об актах органов местного самоуправления, которыми утверждены соответствующие документация по планировке территории или проект планировки территории, содержатся в Приложении 2 к настоящим Правилам в соответствии с порядковыми номерами подзон устойчивого развития территорий, отображенными на "Карте градостроительного зонирования. Карте подзон территориальных зон".

4.4. В случае, указанном в подпункте 2 пункта 4.1 настоящей статьи, параметры строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках, расположенных в границах действия подзоны устойчивого развития территорий, определяются путем подготовки документации по планировке территории в соответствии с требованиями СП 42.13330. СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, нормативов градостроительного проектирования. Сведения об актах органов местного самоуправления, которыми приняты решения о развитии застроенных территорий, и заключенных договорах о развитии застроенных территорий отображены в Приложении 2 к настоящим Правилам в соответствии с порядковым номером подзон устойчивого развития территорий на "Карте градостроительного зонирования. Карте подзон территориальных зон".

5. В случае, если в отношении территории установлено одновременное действие подзоны строгого ограничения застройки и действие подзоны особо охраняемых природных территорий, то использование такой территории определяется в соответствии с требованиями к регулированию землепользования и застройки в границах действия подзоны особо охраняемых природных территорий.

6. В случае, если в отношении территории установлено одновременное действие подзоны строгого ограничения застройки и действие подзоны устойчивого развития территорий, то использование такой территории определяется в соответствии с требованиями к регулированию землепользования и застройки в границах действия подзоны строгого ограничения застройки.

7. Подзоны территориальных зон могут быть установлены, изменены или отменены путем внесения изменений в настоящие Правила, осуществляемых с учетом следующего:

1) подготовка изменений в Правила в целях отмены подзоны строгого ограничения застройки, указанной в подпункте 1 пункта 2.1 настоящей статьи, осуществляется на основании утвержденной документации по планировке территории линейного объекта транспортной инфраструктуры, предусматривающей соответствующее данной подзоне мероприятие территориального планирования, определенное Генеральным планом городского округа город Воронеж. При этом в отношении территорий, для которых отменяются такие подзоны, подлежит установлению территориальная зона градостроительного регламента, предусмотренного статьей 29 настоящих Правил;

2) подготовка изменений в Правила в целях отмены подзоны строгого ограничения застройки, указанной в подпункте 2 пункта 2.1 настоящей статьи, осуществляется на основании утвержденной документации по планировке территории, предусматривающей установление границ территорий общего пользования, либо иной документации, подготовленной в соответствии с муниципальными правовыми актами городского округа город Воронеж, предусматривающей установление границ территорий рекреационного назначения, территорий общего пользования. При этом в отношении территорий, для которых отменяются такие подзоны, подлежит установлению территориальная зона градостроительного регламента, предусмотренного статьей 28 настоящих Правил, либо в случае установления границ территорий общего пользования - соответствующая территориальная зона действия основного градостроительного регламента, применяемого с учетом требований подпункта 2 пункта 4 статьи 6 настоящих Правил;

3) подготовка изменений в Правила в целях установления, изменения границ подзоны строгого ограничения застройки либо отмены такой подзоны может осуществляться на основании внесенных в Генеральный план городского округа город Воронеж изменений в части изменения определенных им мероприятий территориального планирования для территорий в границах соответствующих подзон

территориальных зон либо изменения технико-экономических показателей;

3.1) подготовка изменений в Правила в целях установления, изменения границ подзоны строгого ограничения застройки либо отмены такой подзоны в случаях, указанных в подпункте 3 пункта 2.1 настоящей статьи, осуществляется на основании предложений (информации), поступивших от органов, уполномоченных на распоряжение земельными участками, находящимися в государственной, муниципальной собственности, и землями, право государственной собственности на которые не разграничено, либо на основании принятого решения об изъятии таких земельных участков для государственных или муниципальных нужд;
(пп. 3.1 введен решением Воронежской городской Думы от 24.04.2025 N 1256-V)

3.2) подготовка изменений в Правила в целях изменения границ подзоны строгого ограничения застройки либо отмены такой подзоны в случаях, указанных в подпункте 4 пункта 2.1 настоящей статьи, осуществляется на основании принятого решения о комплексном развитии территории, а также в случае ликвидации объектов капитального строительства, соответствующих описанию, приведенному в подпункте 4 пункта 2.1 настоящей статьи.
(пп. 3.2 введен решением Воронежской городской Думы от 27.05.2026 N 249-VI)

4) подготовка изменений в Правила в целях установления, изменения границ подзоны особо охраняемых природных территорий либо отмены такой подзоны осуществляется на основании документации, подготовленной в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательством Воронежской области и муниципальными правовыми актами городского округа город Воронеж, предусматривающей установление, изменение или отмену границ особо охраняемых природных территорий в порядке, установленном законодательством об особо охраняемых природных территориях;

5) подготовка изменений в Правила в целях установления новых границ подзоны устойчивого развития территорий не осуществляется;

6) подготовка изменений в Правила в целях изменения границ подзоны устойчивого развития территорий может осуществляться на основании утвержденных изменений в документацию по планировке территории или проект планировки территории, производимых с учетом требований пункта 6 статьи 17 настоящих Правил;

7) подготовка изменений в Правила в целях отмены подзоны устойчивого развития территорий может осуществляться в случаях реализации документации по планировке территории или проекта планировки территории либо их отмены.

Статья 16. Регулирование землепользования и застройки в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории

1. На территории городского округа город Воронеж деятельность по комплексному развитию территорий осуществляется в соответствии главой 10 Градостроительного кодекса Российской Федерации и нормативными правовыми актами Воронежской области предусматривается в пределах следующих территорий, границы которых, установленные по границам одной или нескольких территориальных зон, отображаются на "Карте градостроительного зонирования. Карте территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории":

1) Жилой квартал, ограниченный улицами Транспортная - 45 стрелковой дивизии - переулок Здоровья (КРТ1);

2) Жилой квартал, ограниченный улицами Транспортная - Бурденко - Рабочий проспект (КРТ2);

3) Жилой квартал, ограниченный улицами Керамическая - Торпедо - Загородная - Машиностроителей (КРТ3);

4) Жилой квартал, ограниченный улицами Машиностроителей - Загородная - Подклетенская - Керамическая (КРТ4);

5) Жилой квартал, ограниченный улицами 9 Января - Семилукская - Краснодонская - Малаховского (КРТ5);

6) Жилой квартал, ограниченный 9 Января - Бородина - Семилукская - Краснодонская (КРТ6);

7) Жилые кварталы, прилегающие к улице 9 Января (КРТ7);

8) Жилые кварталы, ограниченные улицами 9 Января - Торпедо - Гайдара - Жемчужная (КРТ8);

9) Жилые кварталы, прилегающие к улицам Ростовская - Менделеева (КРТ9);

10) Жилой квартал, ограниченный улицей 45 стрелковой дивизии - Транспортная - переулок Здоровья (КРТ10);

11) Квартал, ограниченный улицами 9 Января - проспект Труда - проспект Московский - железнодорожной веткой ОАО "РЖД" (КРТ11);

12) Жилой квартал, прилегающий к улицам Артамонова - Богдана Хмельницкого (КРТ12);

13) Жилой квартал, ограниченный переулком Солнечный - улицей Солнечная (КРТ13);

14) Территория, прилегающая к улице Беговая и переулку Солнечный (КРТ14);

15) Жилой квартал, ограниченный улицей Богдана Хмельницкого - переулком Богдана Хмельницкого (КРТ15);

16) Жилой квартал, ограниченный улицами Димитрова - Обручева - Уточкина - Клинская и Димитрова - Витебская - Чаплыгина - Калачеевская (КРТ16);

17) Жилой квартал, ограниченный улицами Димитрова - Клинская - Окружная - Ржевская (КРТ17);

18) Жилой квартал, прилегающий к переулку Отличников (КРТ18);

19) Жилой квартал, ограниченный улицами Киевская - Солнечная (КРТ19);

20) Жилой квартал, ограниченный улицами Брянская - 303 стрелковой дивизии, территорией бывшего экскаваторного завода им. Коминтерна, улицами проспект Московский - Солнечная - Электросигнальная (КРТ20).

2. Решение о комплексном развитии территории может быть принято в отношении территории, которая в соответствии с настоящими Правилами на дату принятия указанного решения не определена в качестве такой территории, либо в отношении территории, границы которой не совпадают с границами территории, указанной в настоящих Правилах в качестве территории, в отношении которой допускается осуществление деятельности по ее комплексному развитию, за исключением случая, предусмотренного частью 5.2 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации, при котором принятие решения о комплексном развитии такой территории без установления соответствующих границ в Правилах не допускается.

3. Комплексное развитие территории городского округа город Воронеж осуществляется с учетом характеристик планируемого развития функциональных зон, установленных Генеральным планом городского округа город Воронеж и его технико-экономических показателей.

4. Новое строительство, реконструкция и иное развитие территорий при комплексном развитии территории осуществляются в соответствии с мероприятиями, определенными статьей 5.2 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также требуют принятия в установленных главой 10 Градостроительного кодекса Российской Федерации порядке и случаях решения о комплексном развитии территории, заключение договора о комплексном развитии территории, заключение соглашения о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей.

5. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в границах территорий, в отношении которых предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному развитию, принимаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.

Статья 17. Переходные положения

1. Настоящие Правила применяются к отношениям, правам и обязанностям, возникшим после вступления в силу настоящих Правил.

2. Принятые до вступления в силу настоящих Правил правовые акты городского округа город Воронеж по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам, если иное не предусмотрено настоящей статьей.

3. Действие настоящих Правил не распространяется на самовольные постройки, в отношении которых до вступления в силу настоящих Правил в орган местного самоуправления поступило уведомление о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или в орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

Указанные самовольные постройки подлежат сносу или приведению в соответствие с параметрами, установленными правилами землепользования и застройки городского округа город Воронеж, действующими на дату выявления таких самовольных построек. При этом если после приведения в соответствие такая постройка признается не соответствующей настоящим Правилам, то ее использование определяется в соответствии со статьей 7 настоящих Правил.

4. Земельные участки или объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила, являются не соответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

1) имеют вид разрешенного использования, который не соответствует градостроительному регламенту соответствующей территориальной зоны;

2) имеют предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, не соответствующие градостроительному регламенту территориальной зоны или подзоны территориальной зоны.

5. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, указанных в пункте 4 настоящей статьи, определяется в соответствии со статьями 7 и 15 настоящих Правил, если иное не предусмотрено пунктом 4 статьи 22 настоящих Правил.

6. В случае если документацией по планировке территории или проектом планировки территории, утвержденными до вступления в силу настоящих Правил, предусмотрены виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличные от соответствующих видов и предельных параметров, установленных настоящими Правилами для конкретных территориальных зон, для целей архитектурно-строительного проектирования допускается применение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, предусмотренных такими документацией по планировке территории или проектом планировки территории.

Внесение изменений в указанные документацию по планировке территории или проект планировки территории в части изменения таких видов и предельных параметров допускается при условии приведения их в соответствие с градостроительными регламентами (статьи 22 - 29 настоящих Правил), без учета положений пунктов 4.2 - 4.4 статьи 15 настоящих Правил. После внесения изменений в документацию по планировке территории или проект планировки территории действие подзоны устойчивого развития территорий на такую территорию не распространяется, и она подлежит исключению из границ подзоны устойчивого развития территорий.

Внесение изменений в документацию по планировке территории или проект планировки территории в рассматриваемой части без приведения в соответствие с градостроительными регламентами (статьи 22 - 29 настоящих Правил) допускается в целях установления, изменения границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства при условии соблюдения требований пунктов 4.2 - 4.4 статьи 15 настоящих Правил в следующих случаях:

1) документация по планировке территории или проект планировки территории включает мероприятия по размещению объектов капитального строительства на земельных участках, включенных в границы зон с особыми условиями использования территорий, препятствующих реализации документации по планировке территории или проекта планировки территории;

2) выявление в ходе инженерных изысканий негативных инженерно-геологических или иных характеристик участков, препятствующих размещению планируемого объекта капитального строительства на предусмотренном документацией по планировке территории или проектом планировки территории земельном участке;

3) отсутствие возможности для установления зоны с особыми условиями использования территорий для объекта капитального строительства, предусмотренного документацией по планировке территории или проектом планировки территории объекта, с учетом существующей застройки.
(п. 6 в ред. решения Воронежской городской Думы от 24.12.2025 N 147-VI)

7. Разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства, градостроительные планы земельных участков, разрешения на строительство, уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил или до вступления в силу изменений в настоящие Правила, являются действительными, при условии, что срок их действия не истек, если соответствующие документы ограничены таким сроком в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Воронежской области, муниципальными правовыми актами городского округа город Воронеж.

8. До установления в порядке, предусмотренном Водным кодексом Российской Федерации и другими нормативными правовыми актами, зон затопления и подтопления, в целях предотвращения негативного воздействия вод и ликвидации его последствий при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства на территориях городского округа город Воронеж, прилегающих к территориям поверхностных и подземных водных объектов, подверженных риску затопления и подтопления, проводятся специальные защитные мероприятия, в том числе от подтопления грунтовыми водами, направленные на инженерно-строительную безопасность городской среды, на основании материалов инженерных изысканий, выполняемых в составе проектной документации.

Часть 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Статья 18. Общие положения

1. Карта градостроительного зонирования выполнена на основании Генерального плана городского округа город Воронеж на всю территорию городского округа город Воронеж.

2. Карта градостроительного зонирования городского округа город Воронеж представлена в настоящих Правилах в составе:

- "Карта градостроительного зонирования. Карта территориальных зон";

- "Карта градостроительного зонирования. Карта подзон территориальных зон";

- "Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории";

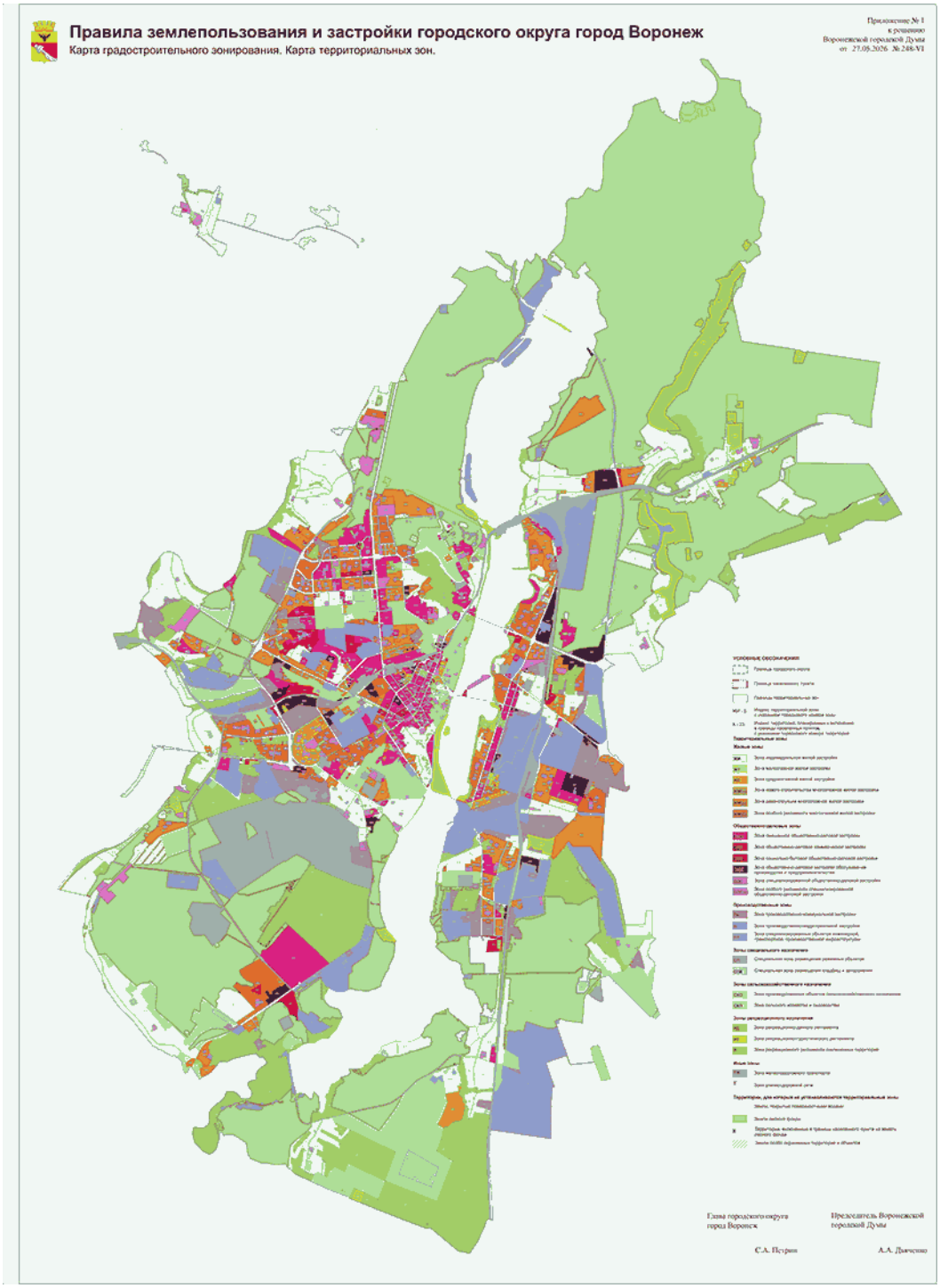
- "Карта градостроительного зонирования. Карта территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории";

- "Карта градостроительного зонирования. Карта территорий, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства".
(абзац введен решением Воронежской городской Думы от 24.04.2025 N 1253-V)

Решениями Воронежской городской Думы от 27.05.2026 N 245-VI, 247-VI и N 248-VI одновременно были внесены изменения в лист "Карта градостроительного зонирования. Карта территориальных зон". В тексте документа приведена редакция с изменениями, внесенными решением Воронежской городской Думы от 27.05.2026 N 248-VI.

Правила
землепользования и застройки городского округа город Воронеж
Карта градостроительного зонирования.
Карта территориальных зон

(в ред. решения Воронежской городской Думы
от 27.05.2026 N 248-VI)

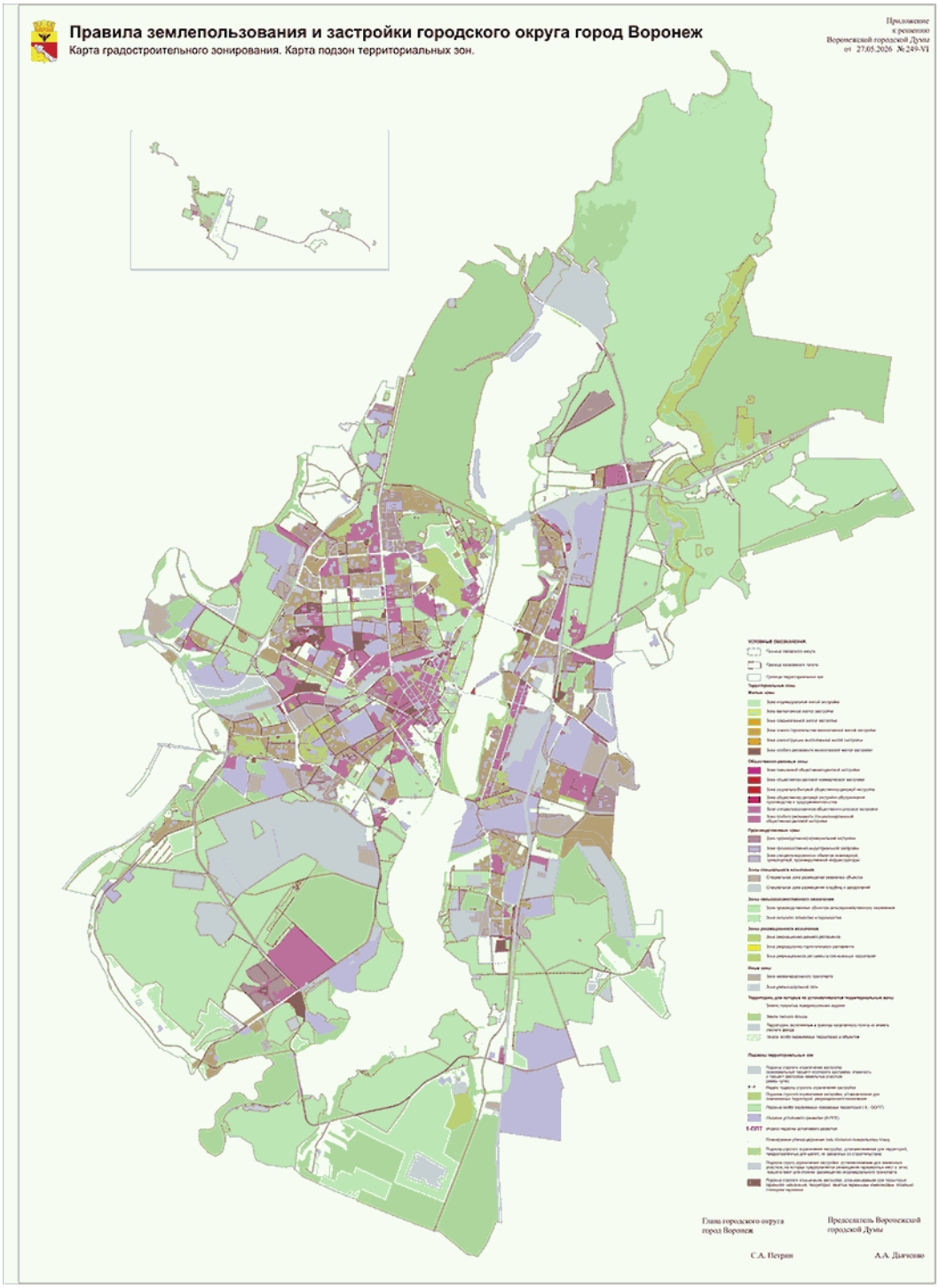


Решениями Воронежской городской Думы от 27.05.2026 N 245-VI, N 246-VI, N 247-VI, N 248-VI и N 249-VI одновременно были внесены изменения в лист "Карта градостроительного зонирования. Карта подзон территориальных зон". В тексте документа приведена редакция с изменениями, внесенными решением Воронежской городской Думы от 27.05.2026 N 249-VI.

Правила
землепользования и застройки городского округа город Воронеж
Карта градостроительного зонирования.
Карта подзон территориальных зон

(в ред. решения Воронежской городской Думы

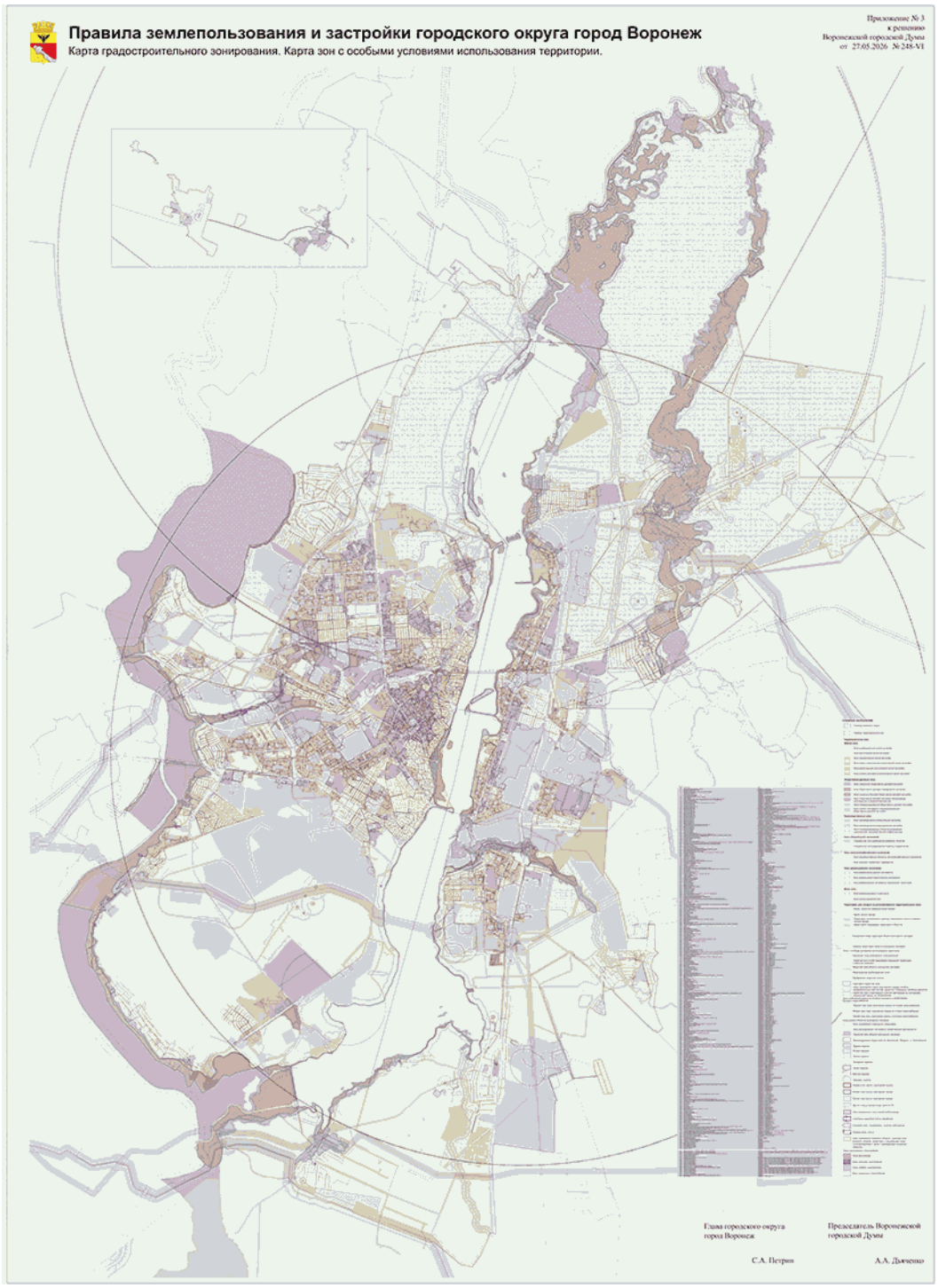
от 27.05.2026 N 249-VI)



Решениями Воронежской городской Думы от 27.05.2026 N 245-VI, N 247-VI и N 248-VI одновременно были внесены изменения в лист "Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории". В тексте документа приведена редакция с изменениями, внесенными решением Воронежской городской Думы от 27.05.2026 N 248-VI.

Правила
землепользования и застройки городского округа город Воронеж
Карта градостроительного зонирования.
Карта зон с особыми условиями использования территории

(в ред. решения Воронежской городской Думы
от 27.05.2026 N 248-VI)

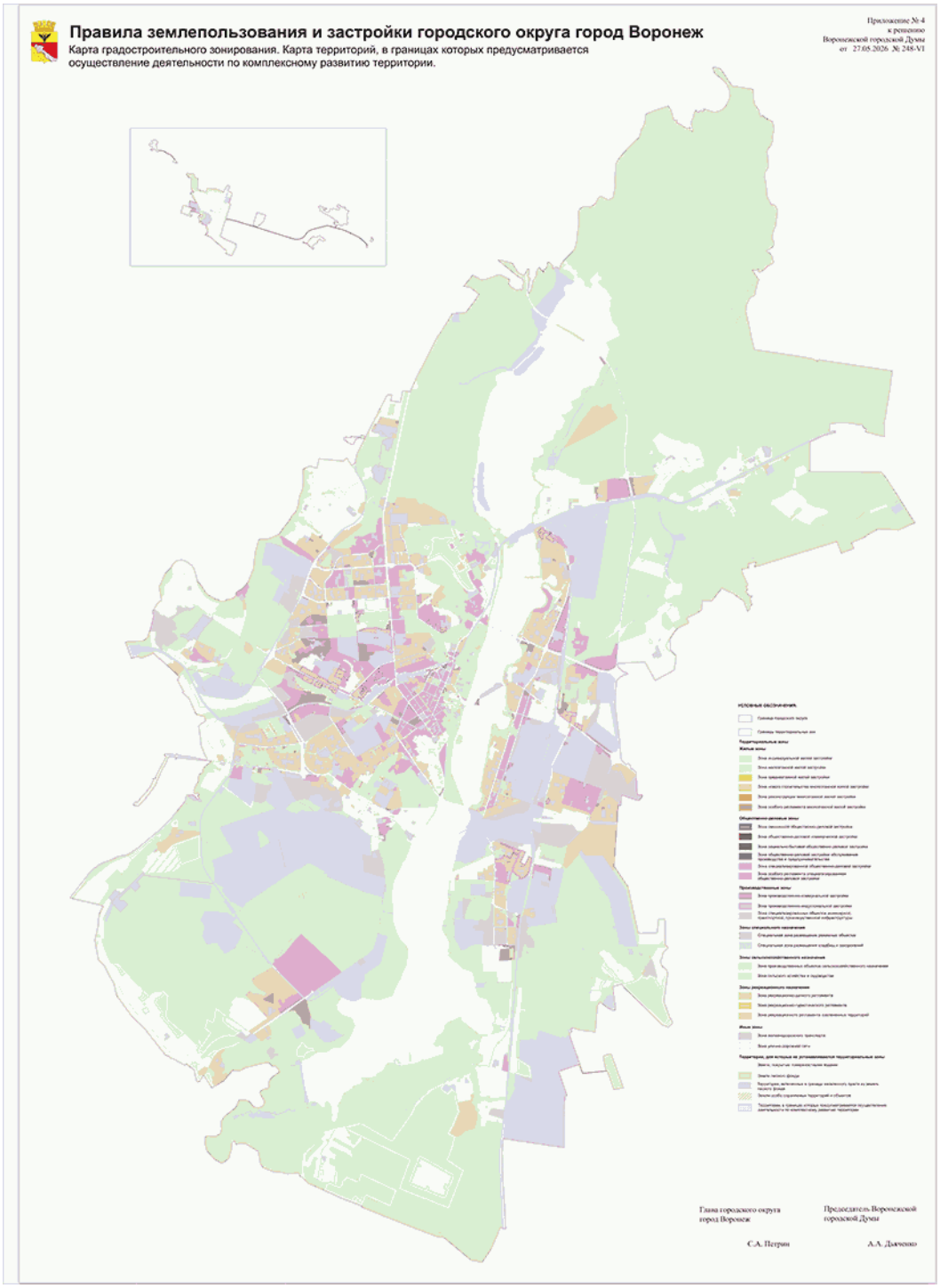


Решениями Воронежской городской Думы от 27.05.2026 N 245-VI, N 247-VI и N 248-VI одновременно были внесены изменения в лист "Карта градостроительного зонирования. Карта территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории". В тексте документа приведена редакция с изменениями, внесенными решением Воронежской городской Думы от 27.05.2026 N 248-VI.

Правила

землепользования и застройки городского округа город Воронеж
Карта градостроительного зонирования.
Карта территорий, в границах которых предусматривается
осуществление деятельности по комплексному
развитию территории

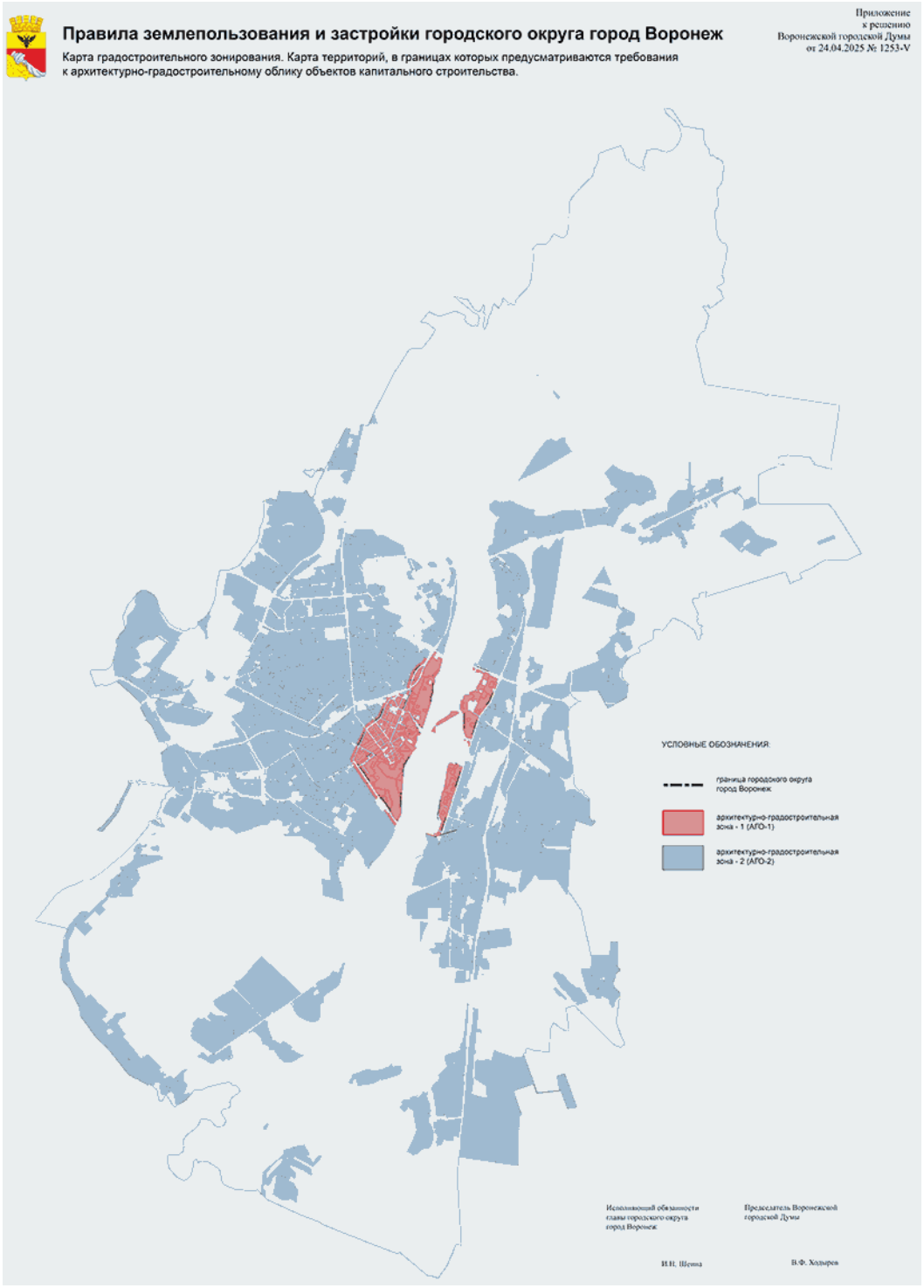
(в ред. решения Воронежской городской Думы
от 27.05.2026 N 248-VI)



Правила
землепользования и застройки городского округа город Воронеж
Карта градостроительного зонирования.

Карта территорий, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства

(введена решением Воронежской городской Думы от 24.04.2025 N 1253-V)



3. На "Карте градостроительного зонирования. Карте территориальных зон" и "Карте градостроительного зонирования. Карте подзон территориальных зон" отображены границы населенного пункта, входящего в состав городского округа город Воронеж, границы земель, для которых градостроительный регламент не устанавливается, и установлены границы территориальных зон, границы

подзон территориальных зон соответственно.

4. На "Карте градостроительного зонирования. Карте зон с особыми условиями использования территории" отображены границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия и установлены границы территориальных зон.

5. На "Карте градостроительного зонирования. Карте территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории" отображены границы территориальных зон и установлены границы территорий, на которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории.

6. На "Карте градостроительного зонирования. Карте территорий, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства" отображены территории, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.
(п. 6 введен решением Воронежской городской Думы от 24.04.2025 N 1253-V)

Статья 19. Положения об установлении территориальных зон

1. Территория городского округа город Воронеж в соответствии с картой градостроительного зонирования подразделяется на территориальные зоны действия градостроительных регламентов, которые устанавливаются с учетом:

1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом городского округа город Воронеж;

3) определения территориальных зон в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий;

6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

2. Соответствие установленных настоящими Правилами территориальных зон, подзон территориальных зон, параметров их застройки или иного планируемого использования требованиям пункта 1 настоящей статьи, включая соответствие функциональным зонам и параметрам их планируемого развития, установленным Генеральным планом городского округа город Воронеж, обеспечивается соблюдением следующих взаимоувязанных принципов:

1) вид территориальной зоны определяется исходя из целей формирования территориальных зон, указанных в статьях 23 - 29 настоящих Правил, с учетом видов групп функциональных зон, разделяемых в соответствии с Генеральным планом городского округа город Воронеж по укрупненному назначению;

2) при установлении территориальных зон, подзон территориальных зон следует также исходить из целей последовательного обеспечения достижения технико-экономических показателей Генерального плана городского округа город Воронеж и реализации определенных им мероприятий территориального планирования, включая мероприятия в части функционально-планировочной структуры, с учетом допустимого соотношения земельных участков, участков территорий с различными видами разрешенного использования, установленного Генеральным планом городского округа город Воронеж;

3) в целях обеспечения возможности сохранения сложившейся планировки территории и существующего землепользования во всех территориальных зонах допустимо расположение объектов недвижимости, не соответствующих функциональному назначению зон и параметрам их развития, определенных Генеральным планом городского округа город Воронеж, с учетом положений статьи 7 настоящих Правил;

4) необходимым условием для всех территориальных зон, устанавливаемых в функциональных зонах: зона озелененных территорий общего пользования (лесопарки, парки, сады, скверы, бульвары), лесопарковая зона, зона лесов, зона озелененных территорий специального назначения, зона рекреационного назначения, курортная зона - является соблюдение параметра сохранения и развития озелененных территорий общего пользования, установленного Генеральным планом городского округа город Воронеж для указанных функциональных зон;

5) градостроительное зонирование в отношении территорий расположения объектов, указанных в пункте 5 статьи 6 настоящих Правил, не осуществляется, параметры функционального зонирования таких территорий обеспечиваются в настоящих Правилах отображением на карте градостроительного зонирования границ земель, для которых градостроительный регламент не устанавливается.

3. Достижение установленных Генеральным планом городского округа город Воронеж технико-экономических показателей и реализация мероприятий территориального планирования, включая мероприятия в части функционально-планировочной структуры, обеспечиваются для всех территориальных зон, в том числе при условии реконструкции существующей застройки и новом строительстве с перспективой изменения типа застройки и с обеспечением соответствующих территорий социальной, транспортной и инженерной инфраструктурой.

Статья 20. Виды территориальных зон, подзон территориальных зон и их условные обозначения

1. Территория городского округа город Воронеж в соответствии с картой градостроительного зонирования подразделяется на территориальные зоны действия градостроительных регламентов следующих видов:

1.1. Регламенты жилых территорий (индекс категории: Ж):

Зона индивидуальной жилой застройки. Индекс ЖИ. Территориальные зоны ЖИ - 1, ЖИ - 2, ЖИ - 3, ЖИ - 4, ЖИ - 5, ЖИ - 6, ЖИ - 7, ЖИ - 8, ЖИ - 9, ЖИ - 10, ЖИ - 11, ЖИ - 12, ЖИ - 13, ЖИ - 14, ЖИ - 15, ЖИ - 16, ЖИ - 17, ЖИ - 18, ЖИ - 19, ЖИ - 20, ЖИ - 21, ЖИ - 22, ЖИ - 23, ЖИ - 24, ЖИ - 25, ЖИ - 26, ЖИ - 27, ЖИ - 28, ЖИ - 29, ЖИ - 30, ЖИ - 31, ЖИ - 32, ЖИ - 33, ЖИ - 34, ЖИ - 35, ЖИ - 36, ЖИ - 38, ЖИ - 39, ЖИ - 40, ЖИ - 41, ЖИ - 42, ЖИ - 43, ЖИ - 44, ЖИ - 45, ЖИ - 46, ЖИ - 47, ЖИ - 48, ЖИ - 49, ЖИ - 50, ЖИ - 51, ЖИ - 52, ЖИ - 53, ЖИ - 54, ЖИ - 55, ЖИ - 56, ЖИ - 57, ЖИ - 58, ЖИ - 59, ЖИ - 60, ЖИ - 61, ЖИ - 62, ЖИ - 63, ЖИ - 64, ЖИ - 65, ЖИ - 66, ЖИ - 67, ЖИ - 68, ЖИ - 69, ЖИ - 70, ЖИ - 71, ЖИ - 72, ЖИ - 73, ЖИ - 74, ЖИ - 75, ЖИ - 76, ЖИ - 77, ЖИ - 78, ЖИ - 79, ЖИ - 80, ЖИ - 81, ЖИ - 82, ЖИ - 83, ЖИ - 84, ЖИ - 85, ЖИ - 86, ЖИ - 87, ЖИ - 88, ЖИ - 89, ЖИ - 90, ЖИ - 91, ЖИ - 92, ЖИ - 93, ЖИ - 94, ЖИ - 95, ЖИ - 96, ЖИ - 97, ЖИ - 98, ЖИ - 99, ЖИ - 100, ЖИ - 101, ЖИ - 102, ЖИ - 103, ЖИ - 104, ЖИ - 105, ЖИ - 106, ЖИ - 107, ЖИ - 108, ЖИ - 109, ЖИ - 110, ЖИ - 111, ЖИ - 112, ЖИ - 113, ЖИ - 114, ЖИ - 115, ЖИ - 116, ЖИ - 117, ЖИ - 118, ЖИ - 119, ЖИ - 120, ЖИ - 121, ЖИ - 122, ЖИ - 123, ЖИ - 124, ЖИ - 125, ЖИ - 126, ЖИ - 127, ЖИ - 128, ЖИ - 129, ЖИ - 130, ЖИ - 131, ЖИ - 132, ЖИ - 133, ЖИ - 134, ЖИ - 135, ЖИ - 136, ЖИ - 137, ЖИ - 138, ЖИ - 139, ЖИ - 140, ЖИ - 141, ЖИ - 142, ЖИ - 143, ЖИ - 144, ЖИ - 145, ЖИ - 146, ЖИ - 147, ЖИ - 148, ЖИ - 149, ЖИ - 150, ЖИ - 151, ЖИ - 152, ЖИ - 153, ЖИ - 154, ЖИ - 155, ЖИ - 156, ЖИ - 157, ЖИ - 158, ЖИ - 159, ЖИ - 160, ЖИ - 161, ЖИ - 162, ЖИ - 163, ЖИ - 164, ЖИ - 165, ЖИ - 166, ЖИ - 167, ЖИ - 168, ЖИ - 170, ЖИ - 171, ЖИ - 172, ЖИ - 173, ЖИ - 174, ЖИ - 175, ЖИ - 176, ЖИ - 178, ЖИ - 179, ЖИ - 180, ЖИ - 181, ЖИ - 182, ЖИ - 183, ЖИ - 184, ЖИ - 185, ЖИ - 186, ЖИ - 187, ЖИ - 188, ЖИ - 189.
(в ред. решений Воронежской городской Думы от 19.07.2023 N 797-V, от 11.12.2024 N 1149-V, от 25.06.2025 N 1322-V, от 25.06.2025 N 1323-V, от 20.08.2025 N 1358-V)

Зона малоэтажной жилой застройки. Индекс ЖТ. Территориальные зоны ЖТ - 1, ЖТ - 2, ЖТ - 3, ЖТ - 4, ЖТ - 5, ЖТ - 6, ЖТ - 7, ЖТ - 8, ЖТ - 9, ЖТ - 10, ЖТ - 11, ЖТ - 12, ЖТ - 13, ЖТ - 14, ЖТ - 15, ЖТ - 16, ЖТ - 17, ЖТ - 19, ЖТ - 20, ЖТ - 21, ЖТ - 22, ЖТ - 23, ЖТ - 24, ЖТ - 25, ЖТ - 26, ЖТ - 27, ЖТ - 28, ЖТ - 29, ЖТ - 30, ЖТ - 31, ЖТ - 32, ЖТ - 33, ЖТ - 34, ЖТ - 35, ЖТ - 36, ЖТ - 37, ЖТ - 38, ЖТ - 39, ЖТ - 40, ЖТ - 41, ЖТ - 42, ЖТ - 43, ЖТ - 44, ЖТ - 45, ЖТ - 46, ЖТ - 47, ЖТ - 48, ЖТ - 49, ЖТ - 50, ЖТ - 51, ЖТ - 52, ЖТ - 53, ЖТ - 54, ЖТ - 55, ЖТ - 56, ЖТ - 57, ЖТ - 58, ЖТ - 59, ЖТ - 60.
(в ред. решений Воронежской городской Думы от 11.12.2024 N 1149-V, от 25.06.2025 N 1322-V)

Зона среднеэтажной жилой застройки. Индекс ЖС. Территориальные зоны ЖС - 1, ЖС - 2, ЖС - 3, ЖС - 4, ЖС - 5, ЖС - 6, ЖС - 7, ЖС - 8, ЖС - 9, ЖС - 10, ЖС - 11, ЖС - 12, ЖС - 13, ЖС - 14, ЖС - 15, ЖС - 17, ЖС - 18, ЖС - 19, ЖС - 20, ЖС - 21, ЖС - 22, ЖС - 23, ЖС - 24, ЖС - 25, ЖС - 26, ЖС - 28, ЖС - 29, ЖС - 30, ЖС - 31, ЖС - 32, ЖС - 33, ЖС - 34, ЖС - 35, ЖС - 36, ЖС - 37, ЖС - 38, ЖС - 39.

(в ред. решений Воронежской городской Думы от 11.12.2024 N 1149-V, от 27.05.2026 N 247-VI)

Зона нового строительства жилой многоквартирной застройки. Индекс ЖМ(н). Территориальные зоны ЖМ(н) - 1, ЖМ(н) - 3, ЖМ(н) - 4, ЖМ(н) - 5, ЖМ(н) - 6, ЖМ(н) - 7, ЖМ(н) - 8, ЖМ(н) - 9, ЖМ(н) - 10, ЖМ(н) - 11, ЖМ(н) - 12, ЖМ(н) - 13, ЖМ(н) - 14, ЖМ(н) - 15, ЖМ(н) - 16, ЖМ(н) - 17, ЖМ(н) - 18, ЖМ(н) - 19, ЖМ(н) - 20, ЖМ(н) - 21, ЖМ(н) - 22, ЖМ(н) - 23, ЖМ(н) - 24, ЖМ(н) - 25, ЖМ(н) - 26, ЖМ(н) - 27, ЖМ(н) - 28, ЖМ(н) - 29, ЖМ(н) - 30, ЖМ(н) - 31, ЖМ(н) - 32, ЖМ(н) - 33, ЖМ(н) - 34, ЖМ(н) - 35, ЖМ(н) - 36, ЖМ(н) - 37, ЖМ(н) - 38, ЖМ(н) - 39, ЖМ(н) - 40, ЖМ(н) - 41, ЖМ(н) - 42, ЖМ(н) - 43, ЖМ(н) - 44, ЖМ(н) - 45, ЖМ(н) - 46, ЖМ(н) - 47, ЖМ(н) - 48, ЖМ(н) - 49, ЖМ(н) - 50, ЖМ(н) - 51, ЖМ(н) - 52, ЖМ(н) - 53, ЖМ(н) - 54, ЖМ(н) - 55, ЖМ(н) - 56, ЖМ(н) - 57, ЖМ(н) - 58, ЖМ(н) - 59, ЖМ(н) - 60, ЖМ(н) - 61, ЖМ(н) - 62, ЖМ(н) - 63, ЖМ(н) - 64, ЖМ(н) - 65, ЖМ(н) - 66, ЖМ(н) - 67, ЖМ(н) - 68, ЖМ(н) - 69, ЖМ(н) - 70, ЖМ(н) - 71.
(в ред. решений Воронежской городской Думы от 11.12.2024 N 1149-V, от 05.02.2025 N 1190-V, от 28.05.2025 N 1286-V)

Зона реконструкции многоэтажной жилой застройки. Индекс ЖМ(р). Территориальные зоны ЖМ(р) - 1, ЖМ(р) - 2, ЖМ(р) - 3, ЖМ(р) - 4, ЖМ(р) - 5, ЖМ(р) - 6, ЖМ(р) - 7, ЖМ(р) - 8, ЖМ(р) - 9, ЖМ(р) - 10, ЖМ(р) - 11, ЖМ(р) - 12, ЖМ(р) - 13, ЖМ(р) - 14, ЖМ(р) - 15, ЖМ(р) - 16, ЖМ(р) - 17, ЖМ(р) - 18, ЖМ(р) - 19, ЖМ(р) - 20, ЖМ(р) - 21, ЖМ(р) - 22, ЖМ(р) - 23, ЖМ(р) - 24, ЖМ(р) - 25, ЖМ(р) - 26, ЖМ(р) - 27, ЖМ(р) - 28, ЖМ(р) - 29, ЖМ(р) - 30, ЖМ(р) - 31, ЖМ(р) - 32, ЖМ(р) - 33, ЖМ(р) - 34, ЖМ(р) - 35, ЖМ(р) - 36, ЖМ(р) - 37, ЖМ(р) - 38, ЖМ(р) - 40, ЖМ(р) - 41, ЖМ(р) - 42, ЖМ(р) - 43, ЖМ(р) - 44, ЖМ(р) - 45, ЖМ(р) - 46, ЖМ(р) - 47, ЖМ(р) - 48, ЖМ(р) - 49, ЖМ(р) - 50, ЖМ(р) - 51, ЖМ(р) - 52, ЖМ(р) - 53, ЖМ(р) - 54, ЖМ(р) - 55, ЖМ(р) - 56, ЖМ(р) - 57, ЖМ(р) - 58, ЖМ(р) - 59, ЖМ(р) - 60, ЖМ(р) - 61, ЖМ(р) - 62, ЖМ(р) - 63, ЖМ(р) - 64, ЖМ(р) - 65, ЖМ(р) - 66, ЖМ(р) - 67, ЖМ(р) - 68, ЖМ(р) - 69, ЖМ(р) - 70, ЖМ(р) - 71, ЖМ(р) - 72, ЖМ(р) - 73, ЖМ(р) - 74.
(в ред. решений Воронежской городской Думы от 08.12.2022 N 647-V, от 11.12.2024 N 1149-V, от 25.06.2025 N 1322-V)

Зона особого регламента многоэтажной жилой застройки. Индекс ЖМ(о). Территориальные зоны ЖМ(о) - 1, ЖМ(о) - 2, ЖМ(о) - 3, ЖМ(о) - 4, ЖМ(о) - 5, ЖМ(о) - 6, ЖМ(о) - 7, ЖМ(о) - 8, ЖМ(о) - 9, ЖМ(о) - 10, ЖМ(о) - 11, ЖМ(о) - 12, ЖМ(о) - 13, ЖМ(о) - 14, ЖМ(о) - 15, ЖМ(о) - 16, ЖМ(о) - 17, ЖМ(о) - 18, ЖМ(о) - 19, ЖМ(о) - 20, ЖМ(о) - 21, ЖМ(о) - 22, ЖМ(о) - 23, ЖМ(о) - 24, ЖМ(о) - 25, ЖМ(о) - 26, ЖМ(о) - 27, ЖМ(о) - 28, ЖМ(о) - 29, ЖМ(о) - 30, ЖМ(о) - 31, ЖМ(о) - 32, ЖМ(о) - 33, ЖМ(о) - 34, ЖМ(о) - 35, ЖМ(о) - 36, ЖМ(о) - 37, ЖМ(о) - 38, ЖМ(о) - 39, ЖМ(о) - 40, ЖМ(о) - 41, ЖМ(о) - 42, ЖМ(о) - 43, ЖМ(о) - 44, ЖМ(о) - 45, ЖМ(о) - 46, ЖМ(о) - 47, ЖМ(о) - 48, ЖМ(о) - 49, ЖМ(о) - 50, ЖМ(о) - 51, ЖМ(о) - 52, ЖМ(о) - 53, ЖМ(о) - 54, ЖМ(о) - 55, ЖМ(о) - 56, ЖМ(о) - 57, ЖМ(о) - 58, ЖМ(о) - 59, ЖМ(о) - 60, ЖМ(о) - 61, ЖМ(о) - 62, ЖМ(о) - 63, ЖМ(о) - 64, ЖМ(о) - 65, ЖМ(о) - 66, ЖМ(о) - 67, ЖМ(о) - 68, ЖМ(о) - 69, ЖМ(о) - 70, ЖМ(о) - 71, ЖМ(о) - 72, ЖМ(о) - 73, ЖМ(о) - 74, ЖМ(о) - 75, ЖМ(о) - 76, ЖМ(о) - 77, ЖМ(о) - 78, ЖМ(о) - 79.
(в ред. решений Воронежской городской Думы от 13.07.2022 N 537-V, от 25.06.2025 N 1322-V)

1.2. Регламенты общественно-деловых территорий (индекс категории: ОД):

Зона смешанной общественно-деловой застройки. Индекс ОДМ. Территориальные зоны ОДМ - 1, ОДМ - 2, ОДМ - 3, ОДМ - 4, ОДМ - 5, ОДМ - 6, ОДМ - 7, ОДМ - 8, ОДМ - 9, ОДМ - 10, ОДМ - 11, ОДМ - 12, ОДМ - 13, ОДМ - 14, ОДМ - 15, ОДМ - 16, ОДМ - 17, ОДМ - 18, ОДМ - 19, ОДМ - 20, ОДМ - 21, ОДМ - 22, ОДМ - 23, ОДМ - 24, ОДМ - 25, ОДМ - 26, ОДМ - 27, ОДМ - 28, ОДМ - 29, ОДМ - 30, ОДМ - 32, ОДМ - 33, ОДМ - 34, ОДМ - 35, ОДМ - 36, ОДМ - 37, ОДМ - 38, ОДМ - 39, ОДМ - 40, ОДМ - 41, ОДМ - 42, ОДМ - 43, ОДМ - 44, ОДМ - 45, ОДМ - 46, ОДМ - 47, ОДМ - 48, ОДМ - 49, ОДМ - 50, ОДМ - 51, ОДМ - 52, ОДМ - 53, ОДМ - 54, ОДМ - 55, ОДМ - 56, ОДМ - 57, ОДМ - 58, ОДМ - 59, ОДМ - 60, ОДМ - 61, ОДМ - 62, ОДМ - 63, ОДМ - 64, ОДМ - 65, ОДМ - 66, ОДМ - 67, ОДМ - 68, ОДМ - 69, ОДМ - 70, ОДМ - 71, ОДМ - 72, ОДМ - 73, ОДМ - 74, ОДМ - 75, ОДМ - 76, ОДМ - 77, ОДМ - 78, ОДМ - 79, ОДМ - 80, ОДМ - 81, ОДМ - 82, ОДМ - 83, ОДМ - 84, ОДМ - 85, ОДМ - 86, ОДМ - 87, ОДМ - 88, ОДМ - 89, ОДМ - 90, ОДМ - 91, ОДМ - 92, ОДМ - 93, ОДМ - 94, ОДМ - 95, ОДМ - 96, ОДМ - 97, ОДМ - 98, ОДМ - 99, ОДМ - 100, ОДМ - 101, ОДМ - 102, ОДМ - 103, ОДМ - 104, ОДМ - 105, ОДМ - 106, ОДМ - 107, ОДМ - 108, ОДМ - 109, ОДМ - 110, ОДМ - 111, ОДМ - 112, ОДМ - 113, ОДМ - 114, ОДМ - 115, ОДМ - 116, ОДМ - 117, ОДМ - 118, ОДМ - 119, ОДМ - 120, ОДМ - 121, ОДМ - 122, ОДМ - 123, ОДМ - 124, ОДМ - 125, ОДМ - 126, ОДМ - 127, ОДМ - 128, ОДМ - 129, ОДМ - 130, ОДМ - 131, ОДМ - 132, ОДМ - 133, ОДМ - 134, ОДМ - 135, ОДМ - 136, ОДМ - 137, ОДМ - 138, ОДМ - 139, ОДМ - 140, ОДМ - 142, ОДМ - 143, ОДМ - 144, ОДМ - 145, ОДМ - 146, ОДМ - 147, ОДМ - 148, ОДМ - 149, ОДМ - 150, ОДМ - 151, ОДМ - 152, ОДМ - 153, ОДМ - 154, ОДМ - 155.
(в ред. решений Воронежской городской Думы от 13.12.2023 N 885-V, от 28.05.2025 N 1283-V, от 25.06.2025 N 1322-V (ред. 20.08.2025), от 27.05.2026 N 247-VI)

Зона общественно-деловой коммерческой застройки. Индекс ОДК. Территориальные зоны ОДК - 1,

ОДК - 2, ОДК - 3, ОДК - 4, ОДК - 5, ОДК - 6, ОДК - 7, ОДК - 9, ОДК - 10, ОДК - 11, ОДК - 12, ОДК - 13, ОДК - 14, ОДК - 15, ОДК - 16, ОДК - 17, ОДК - 18, ОДК - 19, ОДК - 20, ОДК - 21, ОДК - 22, ОДК - 23, ОДК - 24, ОДК - 25, ОДК - 26, ОДК - 27.
(в ред. решений Воронежской городской Думы от 25.06.2025 N 1322-V, от 27.05.2026 N 247-VI)

Зона социально-бытовой общественно-деловой застройки. Индекс ОДБ. Территориальные зоны ОДБ - 1, ОДБ - 2, ОДБ - 3, ОДБ - 4, ОДБ - 5, ОДБ - 6, ОДБ - 7, ОДБ - 8, ОДБ - 9, ОДБ - 10, ОДБ - 11, ОДБ - 12, ОДБ - 13, ОДБ - 14, ОДБ - 15, ОДБ - 16, ОДБ - 17, ОДБ - 18, ОДБ - 19, ОДБ - 20, ОДБ - 21, ОДБ - 22, ОДБ - 23, ОДБ - 24, ОДБ - 25, ОДБ - 26, ОДБ - 27, ОДБ - 28, ОДБ - 29, ОДБ - 30, ОДБ - 31, ОДБ - 32, ОДБ - 33, ОДБ - 34, ОДБ - 35, ОДБ - 36, ОДБ - 37, ОДБ - 38, ОДБ - 39, ОДБ - 40, ОДБ - 41, ОДБ - 42, ОДБ - 43, ОДБ - 44, ОДБ - 45, ОДБ - 46.
(в ред. решений Воронежской городской Думы от 24.04.2025 N 1254-V, от 27.08.2025 N 1363-V, от 26.11.2025 N 91-VI)

Зона общественно-деловой застройки обслуживания производства и предпринимательства. Индекс ОДП. Территориальные зоны ОДП - 1, ОДП - 2, ОДП - 3, ОДП - 4, ОДП - 5, ОДП - 6, ОДП - 7, ОДП - 8, ОДП - 9, ОДП - 10, ОДП - 11, ОДП - 12, ОДП - 13, ОДП - 14, ОДП - 15, ОДП - 16, ОДП - 17, ОДП - 18, ОДП - 19, ОДП - 20, ОДП - 21, ОДП - 22, ОДП - 23, ОДП - 24, ОДП - 25, ОДП - 26, ОДП - 27, ОДП - 28, ОДП - 29, ОДП - 30, ОДП - 31, ОДП - 32, ОДП - 33, ОДП - 35, ОДП - 36, ОДП - 37, ОДП - 38, ОДП - 39, ОДП - 40, ОДП - 41, ОДП - 42, ОДП - 43.
(в ред. решений Воронежской городской Думы от 13.12.2023 N 885-V, от 13.11.2024 N 1127-V, от 24.04.2025 N 1255-V)

Зона специализированной общественно-деловой застройки. Индекс ОДС. Территориальные зоны ОДС - 1, ОДС - 2, ОДС - 3, ОДС - 4, ОДС - 5, ОДС - 6, ОДС - 7, ОДС - 8, ОДС - 9, ОДС - 10, ОДС - 11, ОДС - 12, ОДС - 13, ОДС - 14, ОДС - 15, ОДС - 16, ОДС - 17, ОДС - 18, ОДС - 19, ОДС - 20, ОДС - 21, ОДС - 22, ОДС - 23, ОДС - 24, ОДС - 25, ОДС - 26, ОДС - 27, ОДС - 28, ОДС - 29, ОДС - 30, ОДС - 31, ОДС - 32, ОДС - 33, ОДС - 34, ОДС - 35, ОДС - 36, ОДС - 37, ОДС - 38, ОДС - 39, ОДС - 40, ОДС - 41, ОДС - 42, ОДС - 43, ОДС - 44, ОДС - 45, ОДС - 46, ОДС - 47, ОДС - 48, ОДС - 49, ОДС - 50, ОДС - 51, ОДС - 52, ОДС - 53, ОДС - 54, ОДС - 55, ОДС - 56, ОДС - 57, ОДС - 58, ОДС - 59, ОДС - 60, ОДС - 61, ОДС - 62, ОДС - 63, ОДС - 64, ОДС - 65, ОДС - 66, ОДС - 67, ОДС - 68, ОДС - 69, ОДС - 70, ОДС - 71, ОДС - 72, ОДС - 73, ОДС - 74, ОДС - 75, ОДС - 76, ОДС - 77, ОДС - 78, ОДС - 79, ОДС - 80, ОДС - 81, ОДС - 82, ОДС - 83, ОДС - 84, ОДС - 85, ОДС - 86, ОДС - 87, ОДС - 88, ОДС - 89, ОДС - 90, ОДС - 91, ОДС - 92, ОДС - 93, ОДС - 94, ОДС - 95, ОДС - 96, ОДС - 97, ОДС - 98, ОДС - 99, ОДС - 100, ОДС - 101, ОДС - 102, ОДС - 103, ОДС - 104, ОДС - 105, ОДС - 106, ОДС - 107, ОДС - 108, ОДС - 109, ОДС - 110, ОДС - 111, ОДС - 112, ОДС - 113, ОДС - 114, ОДС - 115, ОДС - 116, ОДС - 117, ОДС - 118, ОДС - 119, ОДС - 120.
(в ред. решений Воронежской городской Думы от 24.04.2025 N 1254-V, от 25.06.2025 N 1321-V, от 25.06.2025 N 1322-V, от 25.06.2025 N 1323-V)

Зона особого регламента специализированной общественно-деловой застройки (территориальная зона размещения внутриквартальной социальной инфраструктуры). Индекс ОДС(о). Территориальные зоны ОДС(о) - 1, ОДС(о) - 2, ОДС(о) - 3, ОДС(о) - 4, ОДС(о) - 5, ОДС(о) - 6, ОДС(о) - 7, ОДС(о) - 8, ОДС(о) - 9, ОДС(о) - 10, ОДС(о) - 11, ОДС(о) - 12, ОДС(о) - 13, ОДС(о) - 14, ОДС(о) - 15, ОДС(о) - 16, ОДС(о) - 17, ОДС(о) - 18, ОДС(о) - 19, ОДС(о) - 20, ОДС(о) - 21, ОДС(о) - 22, ОДС(о) - 23, ОДС(о) - 24, ОДС(о) - 25, ОДС(о) - 26, ОДС(о) - 27, ОДС(о) - 28, ОДС(о) - 29, ОДС(о) - 30, ОДС(о) - 31, ОДС(о) - 32, ОДС(о) - 33, ОДС(о) - 34, ОДС(о) - 35, ОДС(о) - 36, ОДС(о) - 37, ОДС(о) - 38, ОДС(о) - 39, ОДС(о) - 40, ОДС(о) - 41, ОДС(о) - 42, ОДС(о) - 43, ОДС(о) - 44, ОДС(о) - 45, ОДС(о) - 46, ОДС(о) - 47, ОДС(о) - 48, ОДС(о) - 49, ОДС(о) - 50, ОДС(о) - 51, ОДС(о) - 52, ОДС(о) - 53, ОДС(о) - 54, ОДС(о) - 55, ОДС(о) - 56, ОДС(о) - 57, ОДС(о) - 58, ОДС(о) - 59, ОДС(о) - 60, ОДС(о) - 61, ОДС(о) - 62, ОДС(о) - 63, ОДС(о) - 64, ОДС(о) - 65, ОДС(о) - 66, ОДС(о) - 67, ОДС(о) - 68, ОДС(о) - 69, ОДС(о) - 70, ОДС(о) - 71, ОДС(о) - 72, ОДС(о) - 73, ОДС(о) - 74, ОДС(о) - 75, ОДС(о) - 76, ОДС(о) - 77, ОДС(о) - 78, ОДС(о) - 79, ОДС(о) - 80, ОДС(о) - 81, ОДС(о) - 82, ОДС(о) - 83, ОДС(о) - 84, ОДС(о) - 85, ОДС(о) - 86, ОДС(о) - 87, ОДС(о) - 88, ОДС(о) - 89, ОДС(о) - 90, ОДС(о) - 91, ОДС(о) - 92, ОДС(о) - 93, ОДС(о) - 94, ОДС(о) - 95, ОДС(о) - 96, ОДС(о) - 97, ОДС(о) - 98, ОДС(о) - 99, ОДС(о) - 100, ОДС(о) - 101, ОДС(о) - 102, ОДС(о) - 103, ОДС(о) - 104, ОДС(о) - 105, ОДС(о) - 106, ОДС(о) - 107, ОДС(о) - 108, ОДС(о) - 109, ОДС(о) - 110, ОДС(о) - 111, ОДС(о) - 112, ОДС(о) - 113, ОДС(о) - 114, ОДС(о) - 115, ОДС(о) - 116, ОДС(о) - 117, ОДС(о) - 118, ОДС(о) - 119, ОДС(о) - 120, ОДС(о) - 121, ОДС(о) - 122, ОДС(о) - 123, ОДС(о) - 124, ОДС(о) - 125, ОДС(о) - 126, ОДС(о) - 127, ОДС(о) - 128, ОДС(о) - 129, ОДС(о) - 130, ОДС(о) - 131, ОДС(о) - 132, ОДС(о) - 133, ОДС(о) - 134, ОДС(о) - 135, ОДС(о) - 136, ОДС(о) - 137, ОДС(о) - 138, ОДС(о) - 139, ОДС(о) - 141, ОДС(о) - 142, ОДС(о) - 143, ОДС(о) - 144, ОДС(о) - 145, ОДС(о) - 146, ОДС(о) - 147, ОДС(о) - 148, ОДС(о) - 149, ОДС(о) - 150, ОДС(о) - 151, ОДС(о) - 152, ОДС(о) - 153, ОДС(о) - 154, ОДС(о) - 155, ОДС(о) - 156, ОДС(о) - 157, ОДС(о) - 158, ОДС(о) -

159, ОДС(о) - 160, ОДС(о) - 161, ОДС(о) - 162, ОДС(о) - 163, ОДС(о) - 164, ОДС(о) - 165, ОДС(о) - 166, ОДС(о) - 167, ОДС(о) - 168, ОДС(о) - 169, ОДС(о) - 170, ОДС(о) - 171, ОДС(о) - 172, ОДС(о) - 173, ОДС(о) - 174, ОДС(о) - 175, ОДС(о) - 176, ОДС(о) - 177, ОДС(о) - 178, ОДС(о) - 179, ОДС(о) - 180, ОДС(о) - 181, ОДС(о) - 182, ОДС(о) - 183, ОДС(о) - 184, ОДС(о) - 185, ОДС(о) - 186, ОДС(о) - 187, ОДС(о) - 189, ОДС(о) - 190, ОДС(о) - 191, ОДС(о) - 192, ОДС(о) - 193, ОДС(о) - 194, ОДС(о) - 195, ОДС(о) - 196, ОДС(о) - 197, ОДС(о) - 198, ОДС(о) - 199, ОДС(о) - 200, ОДС(о) - 201, ОДС(о) - 202, ОДС(о) - 203, ОДС(о) - 204, ОДС(о) - 205, ОДС(о) - 206, ОДС(о) - 207, ОДС(о) - 208, ОДС(о) - 209, ОДС(о) - 210, ОДС(о) - 211, ОДС(о) - 212, ОДС(о) - 213, ОДС(о) - 214, ОДС(о) - 215, ОДС(о) - 216, ОДС(о) - 217, ОДС(о) - 218, ОДС(о) - 219, ОДС(о) - 220, ОДС(о) - 221, ОДС(о) - 222, ОДС(о) - 223, ОДС(о) - 224, ОДС(о) - 225, ОДС(о) - 226, ОДС(о) - 227, ОДС(о) - 228, ОДС(о) - 229, ОДС(о) - 230, ОДС(о) - 231, ОДС(о) - 232, ОДС(о) - 233, ОДС(о) - 234, ОДС(о) - 235, ОДС(о) - 236, ОДС(о) - 237, ОДС(о) - 238, ОДС(о) - 239, ОДС(о) - 240, ОДС(о) - 241, ОДС(о) - 242, ОДС(о) - 243, ОДС(о) - 244, ОДС(о) - 245, ОДС(о) - 246, ОДС(о) - 247, ОДС(о) - 248, ОДС(о) - 249, ОДС(о) - 250, ОДС(о) - 251, ОДС(о) - 252, ОДС(о) - 253, ОДС(о) - 254, ОДС(о) - 255, ОДС(о) - 256, ОДС(о) - 257, ОДС(о) - 258, ОДС(о) - 259, ОДС(о) - 260, ОДС(о) - 261, ОДС(о) - 262, ОДС(о) - 263, ОДС(о) - 264, ОДС(о) - 265, ОДС(о) - 266, ОДС(о) - 267, ОДС(о) - 268, ОДС(о) - 269, ОДС(о) - 270, ОДС(о) - 271, ОДС(о) - 272, ОДС(о) - 273, ОДС(о) - 274, ОДС(о) - 275, ОДС(о) - 276, ОДС(о) - 277, ОДС(о) - 278.
(в ред. решений Воронежской городской Думы от 13.07.2022 N 537-V, от 13.12.2023 N 885-V, от 28.05.2025 N 1284-V, от 26.11.2025 N 91-VI)

1.3. Регламенты производственных территорий (индекс категории: П):

Зона производственно-коммунальной застройки. Индекс ПК. Территориальные зоны ПК - 1, ПК - 2, ПК - 3, ПК - 4, ПК - 5, ПК - 6, ПК - 7, ПК - 8, ПК - 9, ПК - 10, ПК - 11, ПК - 12, ПК - 13, ПК - 14, ПК - 15, ПК - 16, ПК - 17, ПК - 18, ПК - 19, ПК - 20, ПК - 21, ПК - 22, ПК - 23, ПК - 24, ПК - 25, ПК - 26, ПК - 27, ПК - 28, ПК - 29, ПК - 30, ПК - 31, ПК - 32, ПК - 33, ПК - 34, ПК - 35, ПК - 36, ПК - 37, ПК - 38, ПК - 39, ПК - 40, ПК - 41, ПК - 42, ПК - 43, ПК - 44, ПК - 45, ПК - 46, ПК - 47, ПК - 48, ПК - 49, ПК - 50, ПК - 51, ПК - 52, ПК - 53, ПК - 54, ПК - 55, ПК - 56, ПК - 57, ПК - 58, ПК - 59, ПК - 60, ПК - 61, ПК - 62, ПК - 63, ПК - 64, ПК - 65, ПК - 66, ПК - 67, ПК - 68, ПК - 69, ПК - 71, ПК - 72, ПК - 73, ПК - 74, ПК - 75, ПК - 76, ПК - 77, ПК - 78, ПК - 79, ПК - 80, ПК - 81, ПК - 82, ПК - 83, ПК - 84, ПК - 85, ПК - 86, ПК - 87, ПК - 88, ПК - 89, ПК - 90, ПК - 91, ПК - 92, ПК - 93, ПК - 94, ПК - 95, ПК - 96, ПК - 97, ПК - 98, ПК - 99, ПК - 100, ПК - 101, ПК - 102, ПК - 103, ПК - 104, ПК - 105, ПК - 106, ПК - 107, ПК - 108, ПК - 109, ПК - 110, ПК - 111, ПК - 112, ПК - 113, ПК - 114, ПК - 115, ПК - 116, ПК - 117, ПК - 118, ПК - 119, ПК - 120, ПК - 121, ПК - 122, ПК - 123, ПК - 124, ПК - 125, ПК - 126, ПК - 127, ПК - 128, ПК - 129, ПК - 130, ПК - 131, ПК - 132.
(в ред. решений Воронежской городской Думы от 08.12.2022 N 647-V, от 19.07.2023 N 797-V, от 19.03.2025 N 1219-V, от 25.06.2025 N 1322-V)

Зона производственно-индустриальной застройки. Индекс П. Территориальные зоны П - 1, П - 2, П - 3, П - 4, П - 5, П - 6, П - 7, П - 8, П - 9, П - 10, П - 11, П - 12, П - 13, П - 14, П - 15, П - 16, П - 17, П - 18, П - 19, П - 20, П - 21, П - 22, П - 23, П - 24, П - 25, П - 26, П - 27, П - 28, П - 29, П - 30, П - 31, П - 32, П - 33, П - 34, П - 35, П - 36, П - 37, П - 38, П - 39, П - 40, П - 41, П - 42, П - 43, П - 44, П - 45, П - 46, П - 47, П - 48, П - 49, П - 50, П - 51, П - 52, П - 53, П - 54, П - 55, П - 56, П - 57.
(в ред. решений Воронежской городской Думы от 13.12.2023 N 884-V, от 25.06.2025 N 1322-V)

Зона специализированных объектов инженерной, транспортной и производственной инфраструктуры. Индекс ПТ. Территориальные зоны ПТ - 1, ПТ - 2, ПТ - 3, ПТ - 5, ПТ - 6, ПТ - 7, ПТ - 8, ПТ - 9, ПТ - 10, ПТ - 11, ПТ - 14, ПТ - 15, ПТ - 16, ПТ - 17, ПТ - 18, ПТ - 19, ПТ - 20, ПТ - 21, ПТ - 22, ПТ - 23, ПТ - 24, ПТ - 25, ПТ - 26, ПТ - 27, ПТ - 28, ПТ - 29, ПТ - 30, ПТ - 31, ПТ - 32, ПТ - 33, ПТ - 34, ПТ - 35, ПТ - 36, ПТ - 37, ПТ - 38, ПТ - 39, ПТ - 40, ПТ - 41, ПТ - 42, ПТ - 43, ПТ - 44, ПТ - 45, ПТ - 46, ПТ - 47, ПТ - 48, ПТ - 49, ПТ - 50, ПТ - 51, ПТ - 52, ПТ - 53, ПТ - 54, ПТ - 55, ПТ - 56, ПТ - 57, ПТ - 58, ПТ - 59, ПТ - 60, ПТ - 61, ПТ - 62, ПТ - 63, ПТ - 64, ПТ - 65, ПТ - 66, ПТ - 67, ПТ - 68, ПТ - 70, ПТ - 71, ПТ - 72, ПТ - 73, ПТ - 74, ПТ - 75, ПТ - 76, ПТ - 77, ПТ - 78, ПТ - 79, ПТ - 80, ПТ - 81, ПТ - 82, ПТ - 83, ПТ - 84, ПТ - 86, ПТ - 87, ПТ - 88, ПТ - 89, ПТ - 90, ПТ - 91, ПТ - 92, ПТ - 93, ПТ - 94, ПТ - 95, ПТ - 96, ПТ - 97, ПТ - 98, ПТ - 99, ПТ - 100.
(в ред. решений Воронежской городской Думы от 13.07.2022 N 537-V, от 19.07.2023 N 797-V, от 25.06.2025 N 1322-V)

1.4. Регламенты территорий специального назначения (индекс категории: С):

Специальная зона размещения режимных объектов. Индекс СП. Территориальные зоны СП - 1, СП - 2, СП - 3, СП - 4, СП - 5, СП - 7, СП - 8, СП - 9, СП - 10, СП - 11, СП - 12, СП - 13, СП - 14, СП - 15, СП - 16, СП - 17, СП - 18, СП - 19, СП - 20, СП - 21, СП - 22, СП - 23, СП - 24, СП - 25, СП - 26, СП - 27, СП - 28.
(в ред. решения Воронежской городской Думы от 13.11.2024 N 1127-V)

Специальная зона размещения кладбищ и захоронений. Индекс СПК. Территориальные зоны СПК - 1, СПК - 2, СПК - 3, СПК - 4, СПК - 5, СПК - 6, СПК - 7, СПК - 8, СПК - 9, СПК - 10, СПК - 11, СПК - 12, СПК - 13, СПК - 14, СПК - 15, СПК - 16, СПК - 17, СПК - 18, СПК - 19, СПК - 21, СПК - 22.
(в ред. решений Воронежской городской Думы от 13.07.2022 N 537-V, от 25.06.2025 N 1322-V)

1.5. Регламенты территорий сельскохозяйственного назначения (индекс категории: СХ):

Зона производственных объектов сельскохозяйственного назначения. Индекс СХО. Территориальные зоны СХО - 1, СХО - 2, СХО - 3, СХО - 4, СХО - 5, СХО - 6, СХО - 7, СХО - 8, СХО - 9, СХО - 10, СХО - 11, СХО - 12, СХО - 13.
(в ред. решения Воронежской городской Думы от 25.06.2025 N 1322-V)

Зона сельского хозяйства и садоводства. Индекс СХП. Территориальные зоны СХП - 1, СХП - 2, СХП - 3, СХП - 4, СХП - 5, СХП - 7, СХП - 8, СХП - 9.
(в ред. решения Воронежской городской Думы от 30.10.2024 N 1104-V)
(п. 1.5 в ред. решения Воронежской городской Думы от 13.07.2022 N 537-V)

1.6. Регламенты территорий рекреационного назначения (индекс категории: Р):

Зона рекреационно-дачного регламента. Индекс РД. Территориальные зоны РД - 1, РД - 2, РД - 3, РД - 4, РД - 5, РД - 6, РД - 7, РД - 8, РД - 9, РД - 10, РД - 11, РД - 12, РД - 13, РД - 14, РД - 15, РД - 16, РД - 17, РД - 18, РД - 19, РД - 20, РД - 21, РД - 22, РД - 23, РД - 24, РД - 25, РД - 26, РД - 27, РД - 28.

Зона рекреационно-туристического регламента. Индекс РТ. Территориальные зоны РТ - 1, РТ - 4, РТ - 5, РТ - 6, РТ - 7, РТ - 8, РТ - 9, РТ - 10, РТ - 11, РТ - 12, РТ - 13, РТ - 14, РТ - 15, РТ - 16, РТ - 17, РТ - 18, РТ - 19, РТ - 20, РТ - 21, РТ - 22, РТ - 23, РТ - 24, РТ - 25, РТ - 26, РТ - 27, РТ - 28, РТ - 29, РТ - 30, РТ - 31, РТ - 32.
(в ред. решений Воронежской городской Думы от 19.07.2023 N 797-V, от 26.11.2025 N 90-VI)

Зона рекреационного регламента озелененных территорий. Индекс Р. Территориальные зоны Р - 1, Р - 2, Р - 3, Р - 4, Р - 5, Р - 6, Р - 7, Р - 8, Р - 9, Р - 10, Р - 11, Р - 12, Р - 13, Р - 14, Р - 15, Р - 16, Р - 17, Р - 18, Р - 19, Р - 20, Р - 21, Р - 22, Р - 23, Р - 24, Р - 25, Р - 26, Р - 27, Р - 28, Р - 29, Р - 30, Р - 31, Р - 32, Р - 33, Р - 34, Р - 35, Р - 36, Р - 37, Р - 38, Р - 39, Р - 40, Р - 41, Р - 42, Р - 43, Р - 44, Р - 45, Р - 46, Р - 47, Р - 48, Р - 49, Р - 50, Р - 51, Р - 52, Р - 53, Р - 54, Р - 55, Р - 56, Р - 57, Р - 58, Р - 59, Р - 60, Р - 61, Р - 62, Р - 63, Р - 65, Р - 66, Р - 67, Р - 68, Р - 69, Р - 70, Р - 71, Р - 72, Р - 73, Р - 74, Р - 76, Р - 77, Р - 78, Р - 79, Р - 80, Р - 81, Р - 82, Р - 83, Р - 85, Р - 86, Р - 87, Р - 88, Р - 89, Р - 90, Р - 91, Р - 92, Р - 93, Р - 94, Р - 95, Р - 96, Р - 97, Р - 98, Р - 99, Р - 100, Р - 101, Р - 102, Р - 103, Р - 104, Р - 105, Р - 106, Р - 107, Р - 108, Р - 109, Р - 110, Р - 111, Р - 112, Р - 113, Р - 114, Р - 115, Р - 116, Р - 117, Р - 118, Р - 119, Р - 120, Р - 121, Р - 122, Р - 123, Р - 124, Р - 125, Р - 126, Р - 127, Р - 128, Р - 129, Р - 130, Р - 131, Р - 132, Р - 133, Р - 135, Р - 136, Р - 137, Р - 138, Р - 139, Р - 140, Р - 141, Р - 142, Р - 143, Р - 144, Р - 145, Р - 146, Р - 147, Р - 148, Р - 149, Р - 150, Р - 151, Р - 152, Р - 153, Р - 155, Р - 156, Р - 157, Р - 158, Р - 159, Р - 161, Р - 162, Р - 163, Р - 164, Р - 165, Р - 166, Р - 167, Р - 168, Р - 169, Р - 170, Р - 171, Р - 172, Р - 173, Р - 174, Р - 175, Р - 176, Р - 177, Р - 178, Р - 179, Р - 180, Р - 181, Р - 182, Р - 183, Р - 185, Р - 186, Р - 187, Р - 188, Р - 189, Р - 190, Р - 191, Р - 192, Р - 193, Р - 194, Р - 195, Р - 196, Р - 197, Р - 198, Р - 199, Р - 200, Р - 201, Р - 202, Р - 203, Р - 204, Р - 205, Р - 206, Р - 207, Р - 208, Р - 209, Р - 210, Р - 211, Р - 212, Р - 213, Р - 214, Р - 215, Р - 216, Р - 217, Р - 218, Р - 219, Р - 220, Р - 221, Р - 222, Р - 223, Р - 224, Р - 225, Р - 226, Р - 227, Р - 228, Р - 229, Р - 230, Р - 231, Р - 232, Р - 233, Р - 234, Р - 235, Р - 236, Р - 237, Р - 238, Р - 239, Р - 240, Р - 241, Р - 242, Р - 243, Р - 244, Р - 245, Р - 246, Р - 247, Р - 248, Р - 249, Р - 250, Р - 251, Р - 252, Р - 253, Р - 254, Р - 255, Р - 256, Р - 257, Р - 258, Р - 259, Р - 260, Р - 261, Р - 262, Р - 263, Р - 264, Р - 265, Р - 266, Р - 267, Р - 268, Р - 269, Р - 270, Р - 271, Р - 272, Р - 273, Р - 274, Р - 275, Р - 276, Р - 277, Р - 278, Р - 279, Р - 280, Р - 281, Р - 282, Р - 283, Р - 284, Р - 285, Р - 286, Р - 287, Р - 288, Р - 289, Р - 290, Р - 291, Р - 292, Р - 293, Р - 294, Р - 295, Р - 296, Р - 297, Р - 298, Р - 299, Р - 300, Р - 301, Р - 302, Р - 303, Р - 305, Р - 306, Р - 307, Р - 308, Р - 309, Р - 310, Р - 311, Р - 312, Р - 313, Р - 314, Р - 315, Р - 316, Р - 317, Р - 318, Р - 319, Р - 320, Р - 321, Р - 322, Р - 323, Р - 324, Р - 325, Р - 326, Р - 327, Р - 328, Р - 329, Р - 330, Р - 331, Р - 332, Р - 333, Р - 334, Р - 335, Р - 337, Р - 338, Р - 339, Р - 340, Р - 341, Р - 342, Р - 343, Р - 344, Р - 346, Р - 347, Р - 348, Р - 349, Р - 350, Р - 351, Р - 352, Р - 353, Р - 354, Р - 355, Р - 356, Р - 357, Р - 358, Р - 359, Р - 360, Р - 361, Р - 362, Р - 363, Р - 364, Р - 365, Р - 366, Р - 367, Р - 368, Р - 369, Р - 370, Р - 371, Р - 373, Р - 374, Р - 375, Р - 376, Р - 377, Р - 378, Р - 379, Р - 380, Р - 381, Р - 382, Р - 383, Р - 384, Р - 385, Р - 386, Р - 387, Р - 388, Р - 389, Р - 390, Р - 391, Р - 392, Р - 393, Р - 394, Р - 395, Р - 396, Р - 397, Р - 398, Р - 399, Р - 400, Р - 401, Р - 402, Р - 403, Р - 404, Р - 405, Р - 406, Р - 407, Р - 408, Р - 409, Р - 410, Р - 411, Р - 412, Р - 413, Р - 414, Р - 415, Р - 416, Р - 417, Р - 418, Р - 419, Р - 420, Р - 421, Р - 422, Р - 423, Р - 424, Р - 425, Р - 426, Р - 427, Р - 428, Р - 429, Р - 430, Р - 431, Р - 432, Р - 433, Р -

434, Р - 435, Р - 436, Р - 437, Р - 438, Р - 439, Р - 440, Р - 441, Р - 442, Р - 443, Р - 444, Р - 445, Р - 446, Р - 447, Р - 448, Р - 449, Р - 450, Р - 451, Р - 452, Р - 453, Р - 454, Р - 455, Р - 456, Р - 457, Р - 458, Р - 459, Р - 460, Р - 461, Р - 462, Р - 463, Р - 464, Р - 465, Р - 466, Р - 467, Р - 468, Р - 469.
(в ред. решений Воронежской городской Думы от 13.07.2022 N 537-V, от 19.07.2023 N 797-V, от 13.12.2023 N 885-V, от 20.12.2023 N 918-V, от 13.11.2024 N 1127-V, от 25.06.2025 N 1322-V, от 20.08.2025 N 1356-V, от 25.02.2026 N 171-VI, от 01.04.2026 N 218-VI)

1.7. Регламенты иных видов территорий:

Зона улично-дорожной сети. Индекс Т. Территориальные зоны Т - 1, Т - 2, Т - 3, Т - 4, Т - 5, Т - 6, Т - 7, Т - 8, Т - 9, Т - 10, Т - 11, Т - 12, Т - 13, Т - 14, Т - 15, Т - 16, Т - 17, Т - 18, Т - 19, Т - 20, Т - 21, Т - 22, Т - 23, Т - 25, Т - 26, Т - 27, Т - 28, Т - 29, Т - 30, Т - 31, Т - 32, Т - 33, Т - 34, Т - 35, Т - 36, Т - 37, Т - 38, Т - 39, Т - 40, Т - 41, Т - 42, Т - 43, Т - 44, Т - 45, Т - 46, Т - 47, Т - 48, Т - 49.
(в ред. решений Воронежской городской Думы от 19.07.2023 N 797-V, от 25.06.2025 N 1322-V, от 20.08.2025 N 1358-V)

Зона железнодорожного транспорта. Индекс ТЖ. Территориальные зоны ТЖ - 1, ТЖ - 2, ТЖ - 3, ТЖ - 4, ТЖ - 5, ТЖ - 6.
(в ред. решений Воронежской городской Думы от 13.07.2022 N 537-V, от 25.06.2025 N 1322-V)

2. В пределах территориальных зон действия градостроительных регламентов для территории городского округа город Воронеж могут устанавливаться следующие подзоны территориальных зон:

2.1. Подзона строгого ограничения застройки. Индекс Х-0, где Х - индекс территориальной зоны действия градостроительного регламента.

2.2. Подзона особо охраняемых природных территорий. Индекс Х-ООПТ, где Х - индекс территориальной зоны действия градостроительного регламента.

2.3. Подзона устойчивого развития территорий. Индекс Х-ППТ, где Х - индекс территориальной зоны действия градостроительного регламента.

3. В целях градостроительного зонирования территории городского округа города Воронеж в составе настоящих Правил устанавливаются и указываются на картах градостроительного зонирования порядковые номера территориальных зон и подзон территориальных зон.

Статья 21. Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории

1. "Карта градостроительного зонирования. Карта зон с особыми условиями использования территории" выполнена на всю территорию городского округа город Воронеж, является частью графических материалов настоящих Правил и приведена в статье 18 настоящих Правил.

2. На карте градостроительного зонирования в соответствии с законодательством Российской Федерации на территории городского округа город Воронеж отображаются следующие зоны с особыми условиями использования территорий, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости, а также зоны, которые в соответствии с законодательством Российской Федерации считаются установленными в случае отсутствия сведений о таких зонах в Едином государственном реестре недвижимости:

1) зоны охраны объектов культурного наследия;

2) защитная зона объекта культурного наследия;

3) охранная зона объектов электроэнергетики (объектов электросетевого хозяйства и объектов по производству электрической энергии);

4) охранная зона железных дорог;

5) придорожные полосы автомобильных дорог;

6) охранная зона трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов,

аммиакопроводов);

7) охранная зона линий и сооружений связи;

8) приаэродромная территория;

9) зона охраняемого объекта;

10) зона охраняемого военного объекта, охранная зона военного объекта, запретные и специальные зоны, устанавливаемые в связи с размещением указанных объектов;

11) охранная зона особо охраняемой природной территории (государственного природного заповедника, национального парка, природного парка, памятника природы);

12) охранная зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей среды, ее загрязнением;

13) водоохранная зона;

14) прибрежная защитная полоса;

15) округ санитарной (горно-санитарной) охраны лечебно-оздоровительных местностей, курортов и природных лечебных ресурсов;

16) зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, а также устанавливаемые в случаях, предусмотренных Водным кодексом Российской Федерации, в отношении подземных водных объектов зоны специальной охраны;

17) зоны затопления и подтопления;

18) санитарно-защитная зона;

19) зона ограничений передающего радиотехнического объекта, являющегося объектом капитального строительства;

20) охранная зона пунктов государственной геодезической сети, государственной нивелирной сети и государственной гравиметрической сети;

21) зона наблюдения;

22) зона безопасности с особым правовым режимом;

23) рыбохозяйственная заповедная зона;

24) зона минимальных расстояний до магистральных или промышленных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, аммиакопроводов);

25) охранная зона гидроэнергетического объекта;

26) охранная зона тепловых сетей.

3. Отображение на карте градостроительного зонирования границ зон с особыми условиями использования территории, границ территорий объектов культурного наследия, установленных, измененных, прекративших существование после вступления в силу настоящих Правил, осуществляется в соответствии со статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 14 настоящих Правил.

Часть 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 22. Общие требования градостроительного регламента в части использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Градостроительный регламент устанавливает в пределах границ соответствующей

территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.

2. Если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению, в этих случаях размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются в соответствии с градостроительными требованиями и нормами на проектирование соответствующих объектов с учетом их назначения и вместимости (емкости). При этом минимальная площадь земельного участка допускается не менее суммы площади, занимаемой существующим или размещаемым на его территории объектом капитального строительства (в пределах внешних границ здания, сооружения, строения), и требуемой в соответствии с настоящими Правилами площади для размещения расчетного количества парковочных мест (машино-мест), проездов и иных необходимых в соответствии с техническими регламентами вспомогательных объектов, предназначенных для его обслуживания и эксплуатации.

3. Общие требования к видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3.1. Виды разрешенного использования земельных участков определяются в градостроительном регламенте в соответствии с классификатором видов разрешенного использования, утвержденным в соответствии с пунктом 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений (далее в настоящих Правилах - Классификатор видов разрешенного использования).

Виды разрешенного использования объектов капитального строительства содержатся в описании видов разрешенного использования земельных участков Классификатора видов разрешенного использования.

3.2. В отношении земельного участка могут быть установлены один или несколько основных, условно разрешенных или вспомогательных видов разрешенного использования.

Основной или условно разрешенный вид разрешенного использования земельного участка считается выбранным в отношении такого земельного участка со дня внесения сведений о соответствующем виде разрешенного использования в Единый государственный реестр недвижимости. Внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка не требуется.

В случае если в отношении одного земельного участка выбрано несколько видов разрешенного использования, в отношении которых настоящими Правилами установлены различные предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, используются наибольшие минимальные и наименьшие максимальные показатели, установленные градостроительным регламентом территориальной зоны для соответствующих видов разрешенного использования земельного участка.

3.3. Дополнительно по отношению к основным и условно разрешенным видам использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства и только совместно с ними могут применяться вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, указанные в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны.

3.4. Вспомогательные виды разрешенного использования применяются в соответствии с параметрами основного вида разрешенного использования при условии, что на территории земельного участка суммарная общая площадь объектов вспомогательных видов использования (без учета площади подземных частей и конструктивных элементов таких объектов, возможных к размещению в пределах земельного участка) не должна превышать общей площади объектов основных и условно разрешенных видов использования.

4. Общие требования к предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков.

4.1. Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков определяются в соответствии с градостроительными регламентами (статьи 23 - 29 настоящих Правил) с учетом положений пункта 2 настоящей статьи.
(в ред. решений Воронежской городской Думы от 11.12.2024 N 1155-V, от 25.02.2026 N 173-VI)

В случае если федеральным законодательством предусмотрены предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков, отличные от предельных (максимальных и (или) минимальных) размеров земельных участков, установленных настоящими Правилами, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры образуемых в соответствии с нормами такого федерального законодательства земельных участков не подлежат установлению настоящими Правилами.
(абзац введен решением Воронежской городской Думы от 25.02.2026 N 173-VI)

Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков, предназначенных для размещения объектов блокированной жилой застройки (вид разрешенного использования с кодом 2.3 в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования), указаны для каждого дома блокированной застройки.
(абзац введен решением Воронежской городской Думы от 24.04.2025 N 1257-V)

4.2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, существовавших на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, принимаются равными фактической площади таких земельных участков, в случае приведения вида разрешенного использования земельного участка, сведения о котором внесены в Единый государственный реестр недвижимости, в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков, установленными настоящими Правилами (или градостроительными регламентами). Данное правило в части предельных (минимальных) размеров не применяется при последующем изменении одного вида разрешенного использования таких земельных участков на другой вид такого использования.
(п. 4.2 в ред. решения Воронежской городской Думы от 25.02.2026 N 173-VI)

4.3. Предельные (максимальные) размеры земельных участков, предназначенных для размещения объектов индивидуальной и блокированной жилой застройки (виды разрешенного использования с кодами 2.1, 2.2, 2.3 в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования) и образуемых путем объединения, раздела, перераспределения земельных участков (за исключением образования и перераспределения земельных участков за счет земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земель, право государственной собственности на которые не разграничено) или выдела из них, принимаются равными фактической площади образуемых и изменяемых земельных участков.
(п. 4.3 в ред. решения Воронежской городской Думы от 25.02.2026 N 173-VI)

4.4. Предельные (минимальные) размеры земельных участков, занимаемых домами блокированной застройки, отвечающими требованиям части 5 статьи 16 Федерального закона от 30.12.2021 N 476-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", с видом разрешенного использования "2.3. Блокированная жилая застройка" (в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования) и образуемых путем раздела земельных участков, принимаются равными фактической площади образуемых и изменяемых земельных участков.
(п. 4.4 введен решением Воронежской городской Думы от 19.07.2023 N 799-V)

5. Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений (этажность), включающее все надземные этажи без учета подземных, предельная высота зданий, строений, сооружений определяются в соответствии с градостроительными регламентами (статьи 23 - 29 настоящих Правил), если иное не предусмотрено подпунктом 4.2 пункта 4 статьи 15 настоящих Правил.

Высота зданий, строений, сооружений определяется как вертикальный размер (в метрах) здания, строения, сооружения, измеряемый от проектной отметки земли до верхней отметки самого высокого конструктивного элемента здания, строения, сооружения (парапет кровли, карниз, конек кровли, верх фронтона, купол, шпиль, башня; верхними конструктивными элементами здания, строения, сооружения могут быть надстройки для выхода на кровлю и для размещения технического оборудования, трубы и т.п., подкрестное яблоко - в православных храмах, колокольнях и звонницах), при этом антенны на кровле, молниеотводы и другие электротехнические и инженерные устройства при определении предельной высоты здания, строения, сооружения не учитываются.
(абзац введен решением Воронежской городской Думы от 13.07.2022 N 537-V)

6. Общие требования к определению максимального и минимального процента застройки в границах земельных участков и коэффициента (максимального процента плотности) застройки земельных участков.

6.1. Максимальный процент застройки в границах земельного участка и коэффициент (максимальный процент) плотности застройки земельного участка определяются в соответствии с градостроительными регламентами (статьи 23 - 29 настоящих Правил), за исключением случаев, предусмотренных статьей 15 настоящих Правил.

6.2. Максимальный процент застройки в границах земельного участка определяется как отношение суммарной площади земельного участка, которая застроена и (или) может быть застроена зданиями, строениями, сооружениями, ко всей площади земельного участка.

Площадь застройки здания, строения, сооружения вычисляется в соответствии с правилами подсчета площади застройки, установленными сводами правил, в том числе СП 54.13330.2022. Свод правил "Здания жилые многоквартирные" (СНиП 31-01-2003), СП 56.13330.2021. Свод правил "Производственные здания" (СНиП 31-03-2001), СП 118.13330.2022. Свод правил "Общественные здания и сооружения" (СНиП 31-06-2009).
(в ред. решения Воронежской городской Думы от 14.08.2024 N 1055-V)
(п. 6.2 в ред. решения Воронежской городской Думы от 13.07.2022 N 537-V)

6.3. Коэффициент (максимальный процент) плотности застройки земельного участка вычисляется как отношение суммарной поэтажной площади всех зданий, строений, сооружений, которые расположены и (или) могут быть расположены на земельном участке, к площади земельного участка. При этом суммарная поэтажная площадь здания, строения, сооружения вычисляется как сумма площадей всех наземных этажей в габаритах наружных стен, измеряемая по внешнему размеру здания, включая технический, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м, в которую также включается площадь антресолей, галерей, зрительных балконов и других залов, веранд, террас, лоджий и балконов, летних помещений, наружных застекленных галерей, а также переходов в другие здания.
(п. 6.3 в ред. решения Воронежской городской Думы от 14.08.2024 N 1055-V)

6.4. При подсчете максимального процента застройки в границах земельного участка и коэффициента (максимального процента) плотности застройки земельного участка не учитываются подземные сооружения, площадь земельного участка, которая может быть застроена плоскостными сооружениями, а также частями и конструктивными элементами зданий, строений, сооружений, находящимися под поверхностью земельного участка (подземное сооружение), в случаях, когда поверхность таких объектов используется под озеленение, организацию площадок, стоянок автомобилей и другие виды благоустройства. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий, строений, сооружений не учитываются.

6.5. Минимальный процент застройки в границах земельного участка для всех видов территориальных зон, допускающих размещение застройки, принимается следующим:

1) для производственной деятельности (виды разрешенного использования с кодами 6.0, 6.1, 6.2, 6.2.1, 6.3, 6.3.1, 6.3.2, 6.3.3, 6.3.4, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7, 6.8, 6.9, 6.9.1, 6.10, 6.11, 6.12 в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования) - 13%;
(пп. 1 в ред. решения Воронежской городской Думы от 26.11.2025 N 92-VI)

2) для сельскохозяйственных производств (виды разрешенного использования с кодами 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.12, 1.14, 1.15, 1.17, 1.18 в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования) - 21%;

(пп. 2 в ред. решения Воронежской городской Думы от 26.11.2025 N 92-VI)

3) для приютов для животных (вид разрешенного использования с кодом 3.10.2 в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования) - не устанавливается;

4) для прочих видов деятельности - 15%.

7. Общие требования к минимальным отступам от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений и определению мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

7.1. 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, принимаются следующими:

1) для производственной деятельности (виды разрешенного использования с кодами 6.0, 6.1, 6.2, 6.2.1, 6.3, 6.3.1, 6.3.2, 6.3.3, 6.3.4, 6.4, 6.5, 6.6, 6.7, 6.8, 6.9, 6.9.1, 6.10, 6.11, 6.12 в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования) - 3 м;
(п. 1 в ред. решения Воронежской городской Думы от 12.04.2023 N 726-V)

2) для жилой застройки (виды разрешенного использования с кодами 2.1, 2.1.1, 2.2, 2.3, 2.5, 2.6 в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования) - 3 м; для новой многоэтажной многоквартирной застройки с квартирами на первых этажах при наличии красной линии магистральных улиц - 6 м от красной линии. 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;

3) для объектов улично-дорожной сети, объектов коммунального обслуживания (виды разрешенного использования с кодами 3.1.1, 12.0.1 в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования) - не подлежат установлению;

4) в случае блокировки объектов капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках (с той стороны земельного участка, где предусматривается блокировка) - 0 м;

5) для подземных частей и конструктивных элементов подземных частей зданий, строений, сооружений - 0 м;

6) для прочих объектов - 3 м.

7.2. В условиях сложившейся застройки, а также в случае нахождения земельных участков в границах действия подзоны строгого ограничения застройки, указанные в пункте 7.1 настоящей статьи минимальные отступы принимаются:

1) от красной линии - при пересечении границ земельного участка красной линией, за исключением случая, предусмотренного пунктом 7.7 настоящей статьи, при котором минимальный отступ от границы земельного участка со стороны красной линии принимается по фактическому положению;

2) по фактическому положению - при реконструкции объектов капитального строительства в случае, если минимальные отступы реконструируемого объекта капитального строительства от границ земельного участка менее 3 м и отсутствует утвержденная документация по планировке территории, определяющая линии отступа от красных линий;
(пп. 2 в ред. решения Воронежской городской Думы от 26.11.2025 N 92-VI)

3) по границе подзоны строгого ограничения застройки - при пересечении границ земельного участка с границей указанной подзоны, за исключением случая, предусмотренного подпунктом 3 пункта 2.3 статьи 15 настоящих Правил, при котором минимальный отступ от границы земельного участка со стороны подзоны принимается по фактическому положению.

7.3. При наличии утвержденной документации по планировке территории, определяющей линии отступа от красных линий, место допустимого размещения здания, строения, сооружения определяется по указанным отступам, в том числе для подземных частей здания, строения, сооружения и объектов

коммунального обслуживания (вид разрешенного использования с кодом 3.1.1 в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования).
(п. 7.3 в ред. решения Воронежской городской Думы от 26.11.2025 N 92-VI)

7.4. При размещении нового объекта капитального строительства все части и конструктивные элементы такого объекта, находящиеся над и под поверхностью земли (отмостка, приямки, крыльца, пандусы, колонны, козырьки, балконы, эркеры, лестницы и т.п. элементы), размещаются в границах земельного участка, предназначенного для размещения такого объекта. Минимальный отступ определяется от крайнего выступающего конструктивного элемента объекта капитального строительства.

7.5. Не допускаются выступы надземных и подземных частей и конструктивных элементов объектов капитального строительства за границы смежных земельных участков, за красные линии, а также за границы иных территорий общего пользования, если иное не предусмотрено СП 473.1325800. Здания, сооружения и комплексы подземные. Правила градостроительного проектирования и пунктом 7.7 настоящей статьи.

7.6. Во всех территориальных зонах не допускается нависание конструктивных элементов объектов капитального строительства над территорией смежных земельных участков, в том числе земельных участков, границы которых подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", либо земель или земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.

7.7. При реконструкции существующих объектов капитального строительства в условиях сложившейся застройки допускается выступ за красную линию только существующих частей и конструктивных элементов объектов капитального строительства, увеличение таких частей и конструктивных элементов не допускается, все новые части и конструктивные элементы таких объектов размещаются с учетом красной линии и минимальных отступов от границ земельных участков, установленных настоящими Правилами.

7.8. Расстояния между жилыми, жилыми и общественными зданиями, размещаемыми в пределах земельного участка, следует принимать на основе расчетов инсоляции и согласно противопожарным требованиям в соответствии с СП 42.13330. СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, нормативами градостроительного проектирования, иными нормативными правовыми и техническими актами.

8. При проектировании новых, реконструкции существующих зданий, строений, сооружений необходимо учитывать положения СП 59.13330. СНиП 35-01-2001. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения, обеспечивающие доступность объектов социальной инфраструктуры и жизнедеятельности для маломобильных групп населения (инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения).

9. Общие требования к минимальному количеству парковочных мест и (или) машино-мест для стоянки (размещения) индивидуального транспорта в границах земельного участка.

9.1. Минимальное количество парковочных мест и (или) машино-мест для стоянки (размещения) индивидуального транспорта обеспечивается в границах земельного участка и определяется в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка согласно таблице 9.1 настоящих Правил для земельных участков, расположенных в пределах всех территориальных зон.

Требования к организации парковочных мест и (или) машино-мест, приведенные в таблице 9.1 настоящих Правил, не распространяются на реконструкцию существующих объектов капитального строительства, не влекущую изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема).

Таблица 9.1

N п/п	Наименование, код вида разрешенного использования земельного участка, установленного в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования	Минимальное количество парковочных мест и (или) машино-мест для стоянки (размещения) индивидуального транспорта в границах земельного участка

1	2	3
1	Для индивидуального жилищного строительства (2.1), блокированная жилая застройка (2.3), ведение огородничества (13.1), ведение садоводства (13.2)	1 парковочное место на 1 земельный участок
2	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1), среднеэтажная жилая застройка (2.5), многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	1 парковочное место и (или) машино-место на 150 кв. м площади жилого здания (объекта)
(в ред. решения Воронежской городской Думы от 13.12.2023 N 884-V)		
3	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1)	1 парковочное место и (или) машино-место на 7 сотрудников организации, а также 1 парковочное место и (или) машино-место на 142 воспитанника (учащихся), но не менее 2 парковочных мест и (или) машино-мест. В условиях реконструкции объекта капитального строительства или в случае строительства объекта капитального строительства в сложившейся застройке - не устанавливается
4	Среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2)	1 парковочное место и (или) машино-место на 7 сотрудников организации, а также 1 парковочное место и (или) машино-место на 70 учащихся. В условиях реконструкции объекта капитального строительства или в случае строительства объекта капитального строительства в сложившейся застройке - не устанавливается
5	Объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1), амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1), приюты для животных (3.10.2), общественное питание (4.6), развлекательные мероприятия (4.8.1), площадки для занятий спортом (5.1.3), оборудованные площадки для занятий спортом (5.1.4), водный спорт (5.1.5), авиационный спорт (5.1.6), спортивные базы (5.1.7)	1 парковочное место и (или) машино-место на 7 сотрудников организации в смену, а также 1 парковочное место и (или) машино-место на 14 единовременных посетителей
(п. 5 в ред. решения Воронежской городской Думы от 26.06.2024 N 1014-V)		
6	Бытовое обслуживание (3.3), общественное управление (3.8), обеспечение научной деятельности (3.9), банковская и страховая деятельность (4.5)	1 парковочное место и (или) машино-место на 100 кв. м общей площади объекта капитального строительства
(в ред. решения Воронежской городской Думы от 13.12.2023 N 884-V)		
7	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1)	1 парковочное место и (или) машино-место на 7 сотрудников организации, а также 1

		парковочное место и (или) машино-место на 57 единовременных посетителей
8	Стационарное медицинское обслуживание (3.4.2), санаторная деятельность (9.2.1)	1 парковочное место и (или) машино-место на 7 сотрудников организации, а также 1 парковочное место и (или) машино-место на 42 койки (места)
9	Ритуальная деятельность (12.1)	5 парковочных мест и (или) машино-мест на 1,43 га земельного участка, отведенного для размещения кладбища; 20 парковочных мест и (или) машино-мест на 1,43 га земельного участка, отведенного для размещения крематория
10	Осуществление религиозных обрядов (3.7.1), религиозное управление и образование (3.7.2)	1 парковочное место и (или) машино-место на 71 кв. м общей площади объекта капитального строительства
(в ред. решения Воронежской городской Думы от 13.12.2023 N 884-V)		
11	Железнодорожные пути (7.1.1), обслуживание железнодорожных перевозок (7.1.2), размещение автомобильных дорог (7.2.1), обслуживание перевозок пассажиров (7.2.2), стоянки транспорта общего пользования (7.2.3), водный транспорт (7.3), воздушный транспорт (7.4)	1 парковочное место и (или) машино-место на 14 пассажиров, а также 1 парковочное место и (или) машино-место на 7 сотрудников организации
12	Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)) (4.2)	1 парковочное место и (или) машино-место на 57 кв. м общей площади объекта капитального строительства
(в ред. решения Воронежской городской Думы от 13.12.2023 N 884-V)		
13	Рынки (4.3), магазины (4.4)	Для объектов общей площадью от 1300 до 5000 кв. м - 1 парковочное место и (или) машино-место на 42 кв. м общей площади объекта капитального строительства; для объектов общей площадью от 500 до 1300 кв. м - 1 парковочное место и (или) машино-место на 71 кв. м общей площади объекта капитального строительства; для объектов общей площадью от 100 до 500 кв. м - 1 парковочное место и (или) машино-место на 100 кв. м общей площади объекта капитального строительства; для объектов общей площадью менее 100 кв. м - не устанавливается
(в ред. решения Воронежской городской Думы от 13.12.2023 N 884-V)		
14	Производственная деятельность (6.0), энергетика (6.7), связь (6.8), склады (6.9), складские площадки (6.9.1), научно-производственная деятельность (6.12), специальная деятельность (12.2)	1 парковочное место и (или) машино-место на 7 сотрудников организации в смену
15	Оказание социальной помощи	1 парковочное место и (или) машино-место на

	населению (3.2)	7 сотрудников организации, а также 1 парковочное место и (или) машино-место на 42 койки (места) или 1 парковочное место и (или) машино-место на 57 единовременных посетителей
16	Деловое управление (4.1)	1 парковочное место и (или) машино-место на 80 кв. м общей площади объекта капитального строительства

(в ред. решения Воронежской городской Думы от 13.12.2023 N 884-V)

17	Иные виды разрешенного использования земельных участков	1 парковочное место и (или) машино-место на 100 кв. м общей площади объекта капитального строительства

(п. 17 введен решением Воронежской городской Думы от 13.07.2022 N 537-V; в ред. решения Воронежской городской Думы от 13.12.2023 N 884-V)

18	Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий (5.1.1)	н. у.

(п. 18 введен решением Воронежской городской Думы от 26.06.2024 N 1014-V)

19	Обеспечение занятий спортом в помещениях (5.1.2)	1 парковочное место и (или) машино-место на 75 кв. м общей площади объекта капитального строительства

(п. 19 введен решением Воронежской городской Думы от 26.06.2024 N 1014-V)

20	Хранение автотранспорта (2.7.1), размещение гаражей для собственных нужд (2.7.2)	н.у.

(п. 20 введен решением Воронежской городской Думы от 25.02.2026 N 173-VI)

Примечания:
1. Площадь жилого здания определяется в соответствии с правилами определения площади многоквартирного жилого здания и его помещений, площади застройки, этажности и строительного объема, указанными в приложении А СП 54.13330.2022 "Здания жилые многоквартирные" (СНиП 31-01-2003).
2. Общая площадь нежилого здания определяется в соответствии с правилами подсчета общей, полезной и расчетной площадей, строительного объема, площади застройки, количества этажей, высоты общественного здания, указанными в приложении А СП 118.13330.2022 "Общественные здания и сооружения" (СНиП 31-06-2009).
3. При подсчете общей площади жилого или нежилого здания для целей расчета минимального количества парковочных мест и (или) машино-мест для стоянки (размещения) индивидуального транспорта в границах земельного участка в общую площадь жилого или нежилого здания не включается суммарная площадь нежилого этажа, обеспечивающая функционирование исключительно стоянки автомобилей, в том числе площадь машино-мест, проездов и подъездов к ним на стоянке автомобилей; рамп, пандусов, наклонных междуэтажных перекрытий, грузовых лифтов (подъемников); площадок для размещения первичных средств пожаротушения, средств индивидуальной защиты, пожарного инструмента, контрольно-пропускных пунктов (помещений для уборочной техники, обслуживающего персонала, туалета) и прочие площади, при условии обоснования их использования исключительно для целей функционирования стоянки автомобилей.
4. "н.у." - минимальное количество парковочных мест и (или) машино-мест для стоянки (размещения) индивидуального транспорта в границах земельного участка не подлежит установлению.

(в ред. решений Воронежской городской Думы от 12.04.2023 N 726-V, от 13.12.2023 N 884-V, от

26.06.2024 N 1014-V)

Допускается размещение парковочных мест и (или) машино-мест для стоянки (размещения) индивидуального транспорта в границах иных земельных участков (земель), предназначенных для размещения стоянок (парковок) транспортных средств, при условии получения разрешения на отклонение от такого предельного параметра разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, определенном статьей 9 настоящих Правил.
(абзац введен решением Воронежской городской Думы от 20.08.2025 N 1360-V)

9.2. В границах жилых и общественно-деловых зон максимальная величина отклонения от минимального количества парковочных мест и (или) машино-мест для стоянки (размещения) индивидуального транспорта определяется с учетом требований нормативов градостроительного проектирования. Отклонение от расчетного минимального количества парковочных мест и (или) машино-мест для стоянки в целях размещения индивидуального или блокированного жилого дома не допускается.

Земельные участки (земли), на которых планируется размещение недостающего количества парковочных мест и (или) машино-мест для стоянки (размещения) индивидуального транспорта, должны отвечать следующим требованиям:

1) принадлежать заявителю на праве собственности либо ином праве (за исключением права ограниченного пользования чужим земельным участком), срок истечения которого составляет не менее 1 года на дату обращения в Комиссию;

2) иметь назначение, допускающее размещение парковочных мест и (или) машино-мест для стоянки (размещения) индивидуального транспорта, в том числе следующие виды разрешенного использования земельных участков, предусмотренные Классификатором видов разрешенного использования: хранение автотранспорта (код 2.7.1), размещение гаражей для собственных нужд (код 2.7.2), стоянка транспортных средств (код 4.9.2);

3) отвечать требованиям технических и градостроительных регламентов;

4) располагаться в радиусе пешеходной доступности - на расстоянии, не превышающем 800 м от обслуживаемого объекта, а в районах реконструкции - не превышающем 1200 м.

В случае строительства, реконструкции объекта капитального строительства, финансируемого за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации, требования, предусмотренные подпунктами 1 и 2, не применяются.

После предоставления разрешения на отклонение от минимального количества парковочных мест и (или) машино-мест для стоянки (размещения) индивидуального транспорта Комиссией осуществляется внесение изменений в Правила в части отнесения земельных участков (земель), на которых планируется размещение недостающего количества парковочных мест и (или) машино-мест для стоянки (размещения) индивидуального транспорта, к подзоне строгого ограничения застройки (если планируется размещение парковочных мест) либо к одной из территориальных зон с индексами ПК или ПТ (с учетом установленного функционального зонирования) (если планируется размещение машино-мест).

Благоустройство основного земельного участка и земельных участков (земель), на которых планируется размещение недостающего количества парковочных мест и (или) машино-мест для стоянки (размещения) индивидуального транспорта, а также организация прохода и проезда между ними и непосредственно к местам паркования должны быть выполнены в соответствии с требованиями СП 113.13330.2023 "СНиП 21-02-99*. Стоянки автомобилей", Правил благоустройства территорий городского округа город Воронеж.

Размер парковочных мест и (или) машино-мест для стоянки (размещения) индивидуального транспорта должен соответствовать установленным законодательством минимально допустимым размерам машино-мест. Максимально допустимая площадь парковочных мест и (или) машино-мест для стоянки (размещения) индивидуального транспорта не нормируется.
(п. 9.2 введен решением Воронежской городской Думы от 20.08.2025 N 1360-V)

9.3. В случае размещения на земельном участке объекта (объектов) капитального строительства и (или) его (их) частей различного функционального назначения, минимальное количество парковочных мест

и (или) машино-мест для стоянки (размещения) индивидуального транспорта в границах такого земельного участка определяется по следующей формуле:
(в ред. решения Воронежской городской Думы от 13.12.2023 N 884-V)

К = К1 + К2 +... + Кn, где:

К - минимальное количество парковочных мест и (или) машино-мест для стоянки (размещения) индивидуального транспорта в границах земельного участка;
(в ред. решения Воронежской городской Думы от 13.12.2023 N 884-V)

К1, К2,..., Кn - минимальное количество парковочных мест и (или) машино-мест для стоянки (размещения) индивидуального транспорта в границах земельного участка, определяемое исходя из установленных в таблице 9.1 настоящих Правил расчетных параметров планируемого к строительству, реконструкции объекта (объектов) капитального строительства и (или) его (их) частей для каждого из функциональных назначений объекта (объектов) капитального строительства и (или) его (их) частей.
(в ред. решения Воронежской городской Думы от 13.12.2023 N 884-V)

В случае отсутствия информации о функциональном назначении объекта (объектов) капитального строительства и (или) его (их) частей минимальное количество парковочных мест и (или) машино-мест для стоянки (размещения) индивидуального транспорта в границах земельного участка определяется в соответствии со строкой 6 таблицы 9.1 настоящих Правил.
(в ред. решения Воронежской городской Думы от 13.12.2023 N 884-V)

10. Общие требования в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства.

10.1. В границах зон с особыми условиями использования территории, границах территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, действуют ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для таких зон в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательством Воронежской области, муниципальными правовыми актами городского округа город Воронеж.

10.2. Требования градостроительного регламента действуют в части, не противоречащей ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленным в границах территорий объектов культурного наследия, зонах с особыми условиями использования территории, границы которых и соответствующие ограничения для которых утверждены в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательством Воронежской области и муниципальными правовыми актами городского округа город Воронеж, с учетом следующих особенностей:

1) в случае, если указанные ограничения исключают, конкретизируют, детализируют один или несколько видов разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, установленных в градостроительном регламенте конкретной территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны, подзоны территориальной зоны с соответствующей территорией объекта культурного наследия, зоной с особыми условиями использования территории применяется ограниченный перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) в случае, если указанные ограничения устанавливают значения предельных размеров земельных участков и (или) предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, отличные от предусмотренных градостроительными регламентами, то в границах пересечения такой территориальной зоны, с соответствующей территорией объекта культурного наследия, или зоной с особыми условиями использования применяются только значения, установленные вышеназванными ограничениями;

3) в случае, если указанные ограничения дополняют перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленный применительно к конкретной территориальной зоне, подзоне территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны, подзоны территориальной зоны с соответствующей территорией объекта культурного наследия, зоной с особыми условиями использования территории применяется расширенный перечень предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4) в случае, если указанные ограничения устанавливают перечень согласующих организаций, то в границах пересечения территориальной зоны, подзоны территориальной зоны с соответствующей территорией объекта культурного наследия, зоной с особыми условиями использования территории установленные виды разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, предельные размеры земельных участков и (или) предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применяются с учетом необходимых исключений, дополнений, иных изменений, изложенных в заключениях согласующих организаций.

11. Минимальный процент озелененных территорий в границах земельного участка обеспечивается и определяется в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка согласно таблице 11.1 настоящих Правил для земельных участков, расположенных в пределах всех территориальных зон.

Таблица 11.1

N п/п	Наименование, код вида разрешенного использования земельного участка, установленного в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования	Минимальный процент озелененных территорий в границах земельного участка
1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)	13,5% от площади земельного участка
2	Среднеэтажная жилая застройка (2.5)	15% от площади земельного участка
3	Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) (2.6)	22,5% от площади земельного участка. В случае размещения объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, в отдельных помещениях дома - 21,4%
4	Дошкольное, начальное и среднее общее образование (3.5.1), среднее и высшее профессиональное образование (3.5.2)	30% от площади земельного участка. В условиях реконструкции объекта капитального строительства или в случае строительства объекта капитального строительства в сложившейся застройке не устанавливается
5	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание (3.4.1), стационарное медицинское обслуживание (3.4.2), санаторная деятельность (9.2.1), объекты культурно-досуговой деятельности (3.6.1), амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1), приюты для животных (3.10.2), общественное питание (4.6), развлекательные мероприятия (4.8.1), спорт (5.1.1 - 5.1.7)	15% от площади земельного участка. В условиях реконструкции объекта капитального строительства или в случае строительства объекта капитального строительства в сложившейся застройке не устанавливается
6	Иные виды разрешенного использования земельных участков	10% от площади земельного участка
Примечания: 1. При подсчете процента озелененных территорий земельного участка учитывается вся территория участка, кроме площади застройки жилых и нежилых объектов, а также проездов, стоянок, физкультурных площадок, детских площадок, площадок для хозяйственных целей. 2. Допускается размещение озеленения на эксплуатируемых кровлях многоквартирных жилых зданий, а также на кровлях встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, оборудованных с учетом требований СП 17.13330.2017. Свод правил. Кровли.		

Актуализированная редакция СНиП II-26-76, при условии обеспечения безопасности ее использования, в том числе с устройством ограждения и контроля доступа

(п. 11 введен решением Воронежской городской Думы от 13.12.2023 N 884-V)

Статья 22.1. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства

(введена решением Воронежской городской Думы от 24.04.2025 N 1253-V)

1. Архитектурно-градостроительный облик объекта капитального строительства подлежит согласованию со структурным подразделением органа местного самоуправления городского округа город Воронеж, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства, при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства в границах территорий, отображенных на "Карте градостроительного зонирования. Карте территорий, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства" (зон архитектурно-градостроительного регулирования), за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

Порядок согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства установлен Постановлением Правительства Российской Федерации от 29.05.2023 N 857 "Об утверждении требований к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства и Правил согласования архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства".

2. Согласование архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства не требуется в отношении объектов капитального строительства, указанных в пунктах 1 - 4 части 2 статьи 40.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также в отношении иных объектов, определенных в пункте 2 Правил согласования архитектурно-градостроительного облика объекта капитального строительства, утвержденных Постановлением Правительства Российской Федерации от 29.05.2023 N 857.

3. В границах территорий, на которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, устанавливаются следующие зоны архитектурно-градостроительного регулирования:

1) архитектурно-градостроительная зона - 1 (далее - зона АГО-1);

2) архитектурно-градостроительная зона - 2 (далее - зона АГО-2).

Зона АГО-1 включает:

- магистральные улицы города: ул. 20-летия Октября, ул. Кольцовская, пр-кт Революции, ул. Ленина (по 100 м от границ примыкающих территориальных зон);

- центральную часть города, ограниченную ул. 20-летия Октября, ул. Кольцовская, пр-ктом Революции, ул. Ленина, наб. Массалитинова, ул. Софьи Перовской, наб. Петровская;

- левобережную часть города, ограниченную ул. Героев Стратосферы, пр-ктом Ленинский, ул. Остужева, наб. Спортивная, наб. Авиастроителей.

Зона АГО-2 включает в себя территорию г. Воронеж, расположенную за пределами зоны АГО-1.

В зоне АГО-1 устанавливаются требования к объемно-пространственным и архитектурно-стилистическим характеристикам, цветовым решениям, отделочным и (или) строительным материалам, размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях, подсветке фасадов объектов капитального строительства, расположенных на основных магистральных улицах городского округа город Воронеж, перечень которых определен Правилами благоустройства территорий городского округа город Воронеж.

В зоне АГО-2 устанавливаются требования к цветовым решениям, отделочным и (или) строительным материалам, подсветке фасадов объектов капитального строительства, расположенных на основных магистральных улицах городского округа город Воронеж, перечень которых определен Правилами

благоустройства территорий городского округа город Воронеж.

4. Требования к архитектурно-градостроительному облику объекта капитального строительства устанавливаются с учетом видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, указанных в градостроительных регламентах территориальных зон применительно к территориям, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства, отображенных на "Карте градостроительного зонирования. Карте территорий, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства". Требования распространяются на объекты капитального строительства, полностью или частично расположенные в границах таких территорий. В случае размещения объекта капитального строительства на земельном участке, расположенном в зонах АГО-1 и АГО-2 одновременно, руководствоваться необходимо требованиями, установленными для зоны АГО-1.

5. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства в границах зоны АГО-1.

Требования к архитектурно-градостроительному облику не распространяются на реконструируемые объекты капитального строительства в случае, если изменение параметров объекта капитального строительства, его частей затрагивает менее 30% от общей площади объекта. В случае если изменение параметров объекта капитального строительства, его частей затрагивает от 30% до 50% от общей площади объекта, при его реконструкции применяются требования к архитектурно-градостроительному облику, установленные пунктами 5.3, 5.4 и 5.6 настоящей статьи.

Требования к объемно-пространственным характеристикам объекта капитального строительства, предусмотренные подпунктом 5.1.1 настоящей статьи, не применяются при реконструкции объектов капитального строительства крупнопанельного объемно-блочного, модульного и каркасного домостроения.

Реконструкция объектов осуществляется на основе общей концепции фасада здания, с учетом архитектурно-стилистических решений существующего объекта.

В случае размещения на первых этажах многоквартирного жилого дома помещений общественного назначения, на них распространяются требования, предусмотренные для объектов жилой застройки (виды разрешенного использования с кодами 2.1.1, 2.3, 2.5, 2.6 в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования).

5.1. Требования к объемно-пространственным характеристикам объекта капитального строительства.

Основные параметры застройки, определяющие габариты объекта, его месторасположение в границах земельного участка, принимаются с учетом градостроительных регламентов территориальных зон, установленных настоящими Правилами, в соответствии с требованиями СП 42.13330. СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, нормативов градостроительного проектирования, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

5.1.1. Требования к объемно-пространственным характеристикам объектов жилой застройки (виды разрешенного использования с кодами 2.1.1, 2.3, 2.5, 2.6 в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования):

- не допускается проектирование глухими главных и боковых фасадов, выходящих на основные магистральные улицы. Процент остекления бокового фасада, выходящего на основные магистральные улицы, должен составлять не менее 10% площади фасада;

- в зданиях, выходящих на основные магистральные улицы и превышающих 8 этажей, необходимо менять этажность через каждые 60 м по фасаду (допускается отклонение не более 10%) с перепадом этажности не менее 3 этажей;

- в зданиях, расположенных внутри квартальной застройки (не выходящих на основные магистральные улицы), допускается проектирование не более трех секций (подъездов) одной высоты при общей длине фасада не более 100 м (допускается отклонение не более 10%);

- при длине фасада более 60 м (отклонение не более 10%) необходимо применять архитектурные

приемы, позволяющие избежать монотонности фасадных решений, в том числе введение архитектурных деталей, изменение пропорций окон, отделочных материалов и (или) их цветов, пластики фасада и иные приемы;

- в случае размещения на первых этажах многоквартирного жилого дома помещений общественного назначения, объемно-планировочное решение такой застройки должно предусматривать их размещение со стороны главного фасада, расположенного по красной линии (первой линии застройки) магистральной улицы. Высота нежилых помещений, размещаемых на первых этажах жилых зданий, должна быть не менее 3,5 м.

5.1.2. Требования к объемно-пространственным характеристикам объектов общественного назначения (виды разрешенного использования с кодами 3.4.1, 3.4.2, 3.5.1, 3.5.2, 3.6, 3.6.1, 3.6.3, 4.0, 4.1, 4.2, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 5.0, 5.1, 5.1.1, 5.1.2 в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования).

При проектировании зданий, строений, сооружений необходимо учитывать положения СП 59.13330. СНиП 35-01-2001. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения, обеспечивающие доступность объектов социальной инфраструктуры и жизнедеятельности для маломобильных групп населения (инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения).

5.1.3. Требования к объемно-пространственным характеристикам объектов производственного и складского назначения (вид разрешенного использования с кодом 6.9 в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования):

- при формировании объемно-пространственного решения объекта необходимо исключить повторение сложной (изломанной) конфигурации земельного участка;

- формирование фасада необходимо осуществлять по принципам минимализма - простые геометрические формы фасадов с четкими прямыми линиями.

5.2. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объекта капитального строительства.

При выборе архитектурно-стилистических характеристик объекта капитального строительства необходимо учитывать характер окружающей застройки.

5.2.1. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов жилой застройки (виды разрешенного использования с кодами 2.1.1, 2.3, 2.5, 2.6 в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования):

- входы в жилую часть, а также помещения общественного назначения необходимо организовывать в одном уровне с прилегающим твердым покрытием. При невозможности организации входов в одном уровне с прилегающим твердым покрытием, проектирование входных групп необходимо осуществлять в соответствии с требованиями СП 59.13330. СНиП 35-01-2001. Доступность зданий и сооружений для маломобильных групп населения, обеспечивающие доступность объектов социальной инфраструктуры и жизнедеятельности для маломобильных групп населения (инвалидов и других групп населения с ограниченными возможностями передвижения);

- для защиты от атмосферных осадков входные группы должны быть оборудованы козырьками, рассчитанными на снеговую нагрузку, с организованным водостоком. Возможно объемно-планировочное решение без устройства козырька, но с заглублением входной площадки внутрь фасада (вход-ниша);

- устройство внешних тамбуров входных групп со стороны главного фасада, расположенного по красной линии (по первой линии сложившейся застройки) основных магистральных улиц, не допускается;

- при устройстве козырьков на главном фасаде, расположенном по красной линии (по первой линии сложившейся застройки) основных магистральных улиц, необходимо использовать безопорные конструкции, выполненные из стекла;

- со стороны главного фасада процент остекления, конфигурация, габариты оконных проемов нежилых помещений, располагаемых на первых этажах жилой застройки, должны отличаться и иметь

больший процент остекления (не менее 50% площади фасада), иные конфигурацию, габариты оконных проемов по сравнению с жилой частью здания (за исключением случаев применения структурного или панорамного остекления);

- информационные конструкции помещений общественного назначения должны быть выполнены в едином стиле на протяжении всего фасада и размещаться в специально выделенных для этого местах в соответствии с требованиями Дизайн-регламента "Внешний вид фасадов зданий и сооружений в городском округе город Воронеж";

- при новом строительстве необходимо предусматривать места для размещения домовых знаков, места для размещения информации с номерами подъездов и номерами квартир в подъезде. Номера подъездов и номера квартир должны быть выполнены в едином стиле для всего многоквартирного дома и быть не менее 0,5 м по высоте для подъездов и не менее 0,2 м по высоте для квартир;

- архитектурным решением объекта должно быть предусмотрено остекление балконов и лоджий со стороны главных фасадов. Остекление балконов или лоджий возможно не предусматривать для балконов французских и балконов или лоджий, имеющих вынесенную площадку глубиной не более 0,5 м от внутреннего края ограждения балкона до плоскости наружной стены дома;

- при сплошном остеклении (от плиты перекрытия до плиты перекрытия) необходимо обеспечить закрытие нижней части (не менее 1 м от уровня пола) балкона или лоджии от визуального просматривания из негорючих материалов (в том числе из стемалита, стекла, тонированного в массе в заводских условиях, декоративной решетки).

5.2.2. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов общественного назначения (виды разрешенного использования с кодами 3.4.1, 3.4.2, 3.5.1, 3.5.2, 3.6, 3.6.1, 3.6.3, 4.0, 4.1, 4.2, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 5.0, 5.1, 5.1.1, 5.1.2 в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования):

- для защиты от атмосферных осадков вход должен быть оборудован козырьком или заглублен внутрь фасада;

- козырек главного входа должен визуально отличаться от второстепенных входов, при этом должен подчиняться единому стилю объекта. Устройство козырьков над всеми входами должно быть выполнено с учетом стилистической взаимоувязки с фасадными решениями;

- при устройстве козырьков на главном фасаде, расположенном по красной линии (по первой линии сложившейся застройки) основных магистральных улиц, необходимо использовать безопорные конструкции. В случае обоснованной необходимости наличия опорных элементов в зоне главного входа (под козырьком (навесом)) предусмотреть их по массе соотносимыми нависающими над ними объему, а также четное количество опорных элементов. Возможно объемно-планировочное решение без устройства козырька, но с заглублением входной площадки внутрь фасада (вход-ниша);

- устройство внешних тамбуров входных групп на главном фасаде, расположенном по красной линии (по первой линии сложившейся застройки) основных магистральных улиц, не допускается;

- при устройстве и оборудовании окон и витрин должен обеспечиваться их комплексный характер в соответствии с общим архитектурным и цветовым решением фасада.

5.2.3. Требования к архитектурно-стилистическим характеристикам объектов производственного и складского назначения (вид разрешенного использования с кодом 6.9 в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования):

- для защиты от атмосферных осадков вход должен быть оборудован козырьком или заглублен внутрь фасада;

- формировать комплексную систему навигации и информационного обеспечения с учетом масштаба и качества шрифтовых композиций, элементов инфографики, а также мест их размещения во взаимоувязке с общим стилистическим и композиционным решением фасадов здания.

5.3. Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства.

При разработке цветового решения объекта необходимо учитывать его местоположение, условия его визуального восприятия в пространстве, тип и цвет окружающей застройки.

Цветовое решение объекта не должно содержать соотношения цветов на фасаде в пропорции 1:1. Необходимо использовать основной (базовый) цвет, дополнительный и (или) акцентные цвета. Допускается использование не более одного дополнительного и не более двух акцентных цветов. При выборе базового цвета необходимо отдавать преимущество натуральным оттенкам. При выборе дополнительных и акцентных цветов необходимо обеспечить их гармоничное сочетание с базовым цветом.

В случае использования материалов, имеющих неоднородную поверхность (натуральных и имитирующих натуральные) материалы, допускается отклонение от перечня разрешенных к использованию оттенков RAL.

5.3.1. Требования к цветовым решениям объектов жилой застройки (виды разрешенного использования с кодами 2.1.1, 2.3, 2.5, 2.6 в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования).

Соотношение между основным, дополнительным и акцентными цветами принимается не менее 70%, 20% и не более 10% соответственно.

Перечень разрешенных к использованию оттенков RAL (classic):

- основные: 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 7000, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035, 7038, 7040, 7042, 7044, 7045, 7046, 7047, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 9018;

- дополнительные: 1011, 1019, 1020, 1024, 7002, 7003, 7005, 7006, 7008, 7009, 7010, 7011, 7012, 7013, 7015, 7022, 7024, 7026, 7031, 7034, 7036, 7037, 7039, 8000, 8001, 8002, 8003, 8004, 8007, 8008, 8024, 8025, 9010;

- акцентные: 1004, 1017, 1032, 1034, 2003, 2012, 3012, 3022, 4009, 9010.

5.3.2. Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства объектов общественного назначения (виды разрешенного использования с кодами 3.4.1, 3.4.2, 3.5.1, 3.5.2, 3.6, 3.6.1, 3.6.3, 4.0, 4.1, 4.2, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 5.0, 5.1, 5.1.1, 5.1.2 в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования).

Соотношение между основным, дополнительным и акцентными цветами принимается не менее 50%, 30% и не более 20% соответственно.

Перечень разрешенных к использованию оттенков RAL (classic):

- основные: 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 7000, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035, 7038, 7040, 7042, 7044, 7045, 7046, 7047, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 9018;

- дополнительные: 1011, 1019, 1020, 1024, 7002, 7003, 7005, 7006, 7008, 7009, 7010, 7011, 7012, 7013, 7015, 7022, 7024, 7026, 7031, 7034, 7036, 7037, 7039, 8000, 8001, 8002, 8003, 8004, 8007, 8008, 8024, 8025, 9010;

- акцентные: 1004, 1012, 1017, 1032, 1034, 1037, 2003, 2012, 3012, 3022, 4009, 5014, 5024, 6019, 6021, 6027, 6034, 9010.

5.3.3. Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства объектов производственного и складского назначения (вид разрешенного использования с кодом 6.9 в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования):

Соотношение между основным, дополнительным и акцентными цветами принимается не менее 70%, 20% и не более 10% соответственно.

Перечень разрешенных к использованию оттенков RAL (classic):

- основные: 7000, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035, 7038, 7040, 7042, 7044, 7045, 7046, 7047, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 9018;

- дополнительные: 7002, 7003, 7005, 7006, 7008, 7009, 7010, 7011, 7012, 7013, 7015, 7022, 7024, 7026, 7031, 7034, 7036, 7037, 7039, 9010;

- акцентные: 1004, 1012, 1017, 1032, 1034, 1037, 2003, 2012, 3012, 3022, 4009, 5014, 5024, 6019, 6021, 6027, 6034, 9010.

5.4. Требования к отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства (виды разрешенного использования с кодами 2.1.1, 2.3, 2.5, 2.6, 3.4.1, 3.4.2, 3.5.1, 3.5.2, 3.6, 3.6.1, 3.6.3, 4.0, 4.1, 4.2, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 5.0, 5.1, 5.1.1, 5.1.2, 6.9 в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования):

- запрещается применение следующих материалов: сотовый поликарбонат, профилированный лист, металлический и пластиковый (виниловый) сайдинг, глянцевый керамогранит, цветная и тонирующая самоклеящаяся пленка, сэндвич-панели с открытым типом крепления; керамогранит и металлокассеты в пропорциях 1:1; декоративная штукатурка с крупными фракциями типа "фактурная шуба", "короед" и подобные;

- при разработке фасадных решений объектов необходимо использовать отделочные материалы с применением натуральных пастельных оттенков. Разрешается применение следующих материалов: натуральный природный камень, декоративная штукатурка, облицовочный кирпич, облицовочные навесные конструкции (керамогранит (допускается к использованию не выше 3-го этажа), композит, декоративный архитектурный бетон, керамические панели, металлокассеты и другие), остекление, керамика, сталь "Cor-ten", дерево (допускается к использованию не выше 3-го этажа). Допускается применение не более трех типов отделочных материалов для каждой фасадной плоскости;

- не допускается применение керамического гранита, композитных панелей при реконструкции фасадов зданий, построенных до 1959 года включительно;

- запрещается цветная тонировка стекол;

- допускается использование рефлекторного стекла;

- в отделке фасадов объектов производственного и складского назначения запрещается к использованию керамогранит.

5.5. Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства (перечисление технических устройств (в том числе вентиляции и кондиционирования воздуха, газоснабжения, освещения, связи, видеонаблюдения) и приемов улучшения декоративных качеств фасадов объектов капитального строительства при размещении такого оборудования).

5.5.1. Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства (перечисление технических устройств (в том числе вентиляции и кондиционирования воздуха, газоснабжения, освещения, связи, видеонаблюдения) и приемов улучшения декоративных качеств фасадов объектов жилой застройки (виды разрешенного использования с кодами 2.1.1, 2.3, 2.5, 2.6 в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования)):

- элементы систем кондиционирования необходимо размещать упорядоченно, с привязкой к архитектурному решению фасада и единой (вертикальной и горизонтальной) системе осей;

- с целью визуального сокрытия наружных блоков кондиционеров необходимо предусматривать обустройство специальных архитектурных элементов (мест размещения) для наружных блоков кондиционеров (ниши, наружные корзины с декоративными экранами);

- маскирующие ограждения кондиционеров должны иметь окраску, соответствующую одному из оттенков, применяемых на фасаде здания;

- газовые и водосточные трубы, проходящие по фасаду, должны быть окрашены в цвет фасада.

5.5.2. Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства (перечисление технических устройств (в том числе вентиляции и кондиционирования воздуха, газоснабжения, освещения, связи, видеонаблюдения) и приемов улучшения

декоративных качеств фасадов объектов капитального строительства при размещении такого оборудования объектов социального обслуживания (в том числе объекты здравоохранения, объекты образования и просвещения) и объектов общественного назначения (виды разрешенного использования с кодами 3.4.1, 3.4.2, 3.5.1, 3.5.2, 3.6, 3.6.1, 3.6.3, 4.0, 4.1, 4.2, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 5.0, 5.1, 5.1.1, 5.1.2 в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования)):

- при размещении всех видов технического и инженерного оборудования на главном фасаде здания, а также на кровле необходимо предусматривать мероприятия по их визуальному сокрытию (окрас в цвет фасада, использование ниши, имеющей окраску, соответствующую колеру фасада, и иные приемы);

- размещение систем кондиционирования (наружные блоки систем кондиционирования и вентиляции) не допускается на поверхностях главных фасадов, в зонах входных групп, над пешеходными тротуарами, а также на декоративных элементах здания.

5.5.3. Требования к размещению технического и инженерного оборудования на фасадах и кровлях объектов капитального строительства (перечисление технических устройств (в том числе вентиляции и кондиционирования воздуха, газоснабжения, освещения, связи, видеонаблюдения) и приемов улучшения декоративных качеств фасадов объектов капитального строительства при размещении такого оборудования объектов производственного и складского назначения (вид разрешенного использования с кодом 6.9 в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования)):

- при размещении всех видов технического и инженерного оборудования на главном фасаде здания, а также на кровле необходимо предусматривать мероприятия по их визуальному сокрытию (окрас в цвет фасада, использование ниши, имеющей окраску, соответствующую колеру фасада, и иные приемы).

5.6. Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства (виды разрешенного использования с кодами 2.1.1, 2.3, 2.5, 2.6, 3.4.1, 3.4.2, 3.5.1, 3.5.2, 3.6, 3.6.1, 3.6.3, 4.0, 4.1, 4.2, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 5.0, 5.1, 5.1.1, 5.1.2 в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования):

- объекты, располагаемые на основных магистральных улицах, необходимо оборудовать архитектурным освещением. Допускается архитектурно-художественное освещение на фасадах зданий с применением контурной подсветки, визуально воспринимаемой со стороны основных магистральных улиц;

- при разработке архитектурной подсветки здания необходимо использовать теплый белый цвет источников света с цветовой температурой в диапазоне 2700 - 3500 К;

- необходимо предусматривать функциональное освещение, которое включает в себя освещение входных групп, освещение домовых знаков в темное время суток, информационных вывесок, указателей;

- в случае размещения на первых этажах жилых зданий объектов общественного (коммерческого) назначения необходимо предусматривать архитектурно-художественное освещение помещений общественного (коммерческого) назначения первых этажей со стороны главного фасада, расположенных на магистральных улицах.

6. Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства (виды разрешенного использования с кодами 2.1.1, 2.3, 2.5, 2.6, 3.4.1, 3.4.2, 3.5.1, 3.5.2, 3.6, 3.6.1, 3.6.3, 4.0, 4.1, 4.2, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7, 5.0, 5.1, 5.1.1, 5.1.2, 6.9 в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования) в границах зоны АГО-2.

Требования к архитектурно-градостроительному облику не распространяются на реконструируемые объекты капитального строительства в случае, если изменение параметров объекта капитального строительства, его частей затрагивает менее 30% от общей площади объекта.

Реконструкция объектов осуществляется на основе общей концепции фасада здания, с учетом архитектурно-стилистических решений существующего объекта.

6.1. Требования к цветовым решениям объектов капитального строительства.

Цветовое решение объекта не должно содержать соотношения цветов на фасаде в пропорции 1:1. Необходимо использовать основной (базовый) цвет, дополнительный и (или) акцентные цвета. Допускается использование не более одного дополнительного и не более двух акцентных цветов. Соотношение между основным, дополнительным и акцентными цветами принимается не менее 50%, 30% и не более 20%

соответственно.

При выборе базового цвета необходимо отдавать преимущество натуральным оттенкам. При выборе дополнительных и акцентных цветов необходимо обеспечить их гармоничное сочетание с базовым цветом.

При использовании материалов, имеющих неоднородную поверхность (натуральных и имитирующих натуральные), допускается отклонение от перечня разрешенных к использованию оттенков RAL.

Перечень разрешенных к использованию оттенков RAL (classic):

- основные: 1000, 1001, 1002, 1013, 1014, 1015, 7000, 7001, 7004, 7023, 7030, 7032, 7033, 7035, 7038, 7040, 7042, 7044, 7045, 7046, 7047, 9001, 9002, 9003, 9010, 9016, 9018;

- дополнительные: 1011, 1019, 1020, 1024, 7002, 7003, 7005, 7006, 7008, 7009, 7010, 7011, 7012, 7013, 7015, 7022, 7024, 7026, 7031, 7034, 7036, 7037, 7039, 8000, 8001, 8002, 8003, 8004, 8007, 8008, 8024, 8025, 9010;

- акцентные: 1004, 1012, 1017, 1032, 1034, 1037, 2003, 2012, 3012, 3022, 4009, 5014, 5024, 6019, 6021, 6027, 6034, 9010.

6.2. Требования к отделочным и (или) строительным материалам объектов капитального строительства:

- в отделке фасадов запрещается применять следующие материалы: сотовый поликарбонат, профилированный лист, металлический и пластиковый (виниловый) сайдинг, глянцевый керамогранит, цветную и тонирующую самоклеящуюся пленку, сэндвич-панели с открытым типом крепления, а также керамогранит и металлокассеты в пропорциях 1:1;

- не допускается применение керамического гранита, композитных панелей при реконструкции фасадов зданий, построенных до 1959 года включительно.

6.3. Требования к подсветке фасадов объектов капитального строительства:

- объекты, расположенные на основных магистральных улицах, необходимо оборудовать архитектурным освещением. Допускается архитектурно-художественное освещение на фасадах зданий с применением контурной подсветки, визуально воспринимаемых со стороны основных магистральных улиц;

- при разработке архитектурной подсветки здания необходимо использовать теплый белый цвет источников света с цветовой температурой в диапазоне 2700 - 3500 К.

Статья 23. Регламенты жилых территорий (индекс категории: Ж)

1. Зона индивидуальной жилой застройки. Индекс ЖИ. Территориальные зоны ЖИ - 1, ЖИ - 2, ЖИ - 3, ЖИ - 4, ЖИ - 5, ЖИ - 6, ЖИ - 7, ЖИ - 8, ЖИ - 9, ЖИ - 10, ЖИ - 11, ЖИ - 12, ЖИ - 13, ЖИ - 14, ЖИ - 15, ЖИ - 16, ЖИ - 17, ЖИ - 18, ЖИ - 19, ЖИ - 20, ЖИ - 21, ЖИ - 22, ЖИ - 23, ЖИ - 24, ЖИ - 25, ЖИ - 26, ЖИ - 27, ЖИ - 28, ЖИ - 29, ЖИ - 30, ЖИ - 31, ЖИ - 32, ЖИ - 33, ЖИ - 34, ЖИ - 35, ЖИ - 36, ЖИ - 38, ЖИ - 39, ЖИ - 40, ЖИ - 41, ЖИ - 42, ЖИ - 43, ЖИ - 44, ЖИ - 45, ЖИ - 46, ЖИ - 47, ЖИ - 48, ЖИ - 49, ЖИ - 50, ЖИ - 51, ЖИ - 52, ЖИ - 53, ЖИ - 54, ЖИ - 55, ЖИ - 56, ЖИ - 57, ЖИ - 58, ЖИ - 59, ЖИ - 60, ЖИ - 61, ЖИ - 62, ЖИ - 63, ЖИ - 64, ЖИ - 65, ЖИ - 66, ЖИ - 67, ЖИ - 68, ЖИ - 69, ЖИ - 70, ЖИ - 71, ЖИ - 72, ЖИ - 73, ЖИ - 74, ЖИ - 75, ЖИ - 76, ЖИ - 77, ЖИ - 78, ЖИ - 79, ЖИ - 80, ЖИ - 81, ЖИ - 82, ЖИ - 83, ЖИ - 84, ЖИ - 85, ЖИ - 86, ЖИ - 87, ЖИ - 88, ЖИ - 89, ЖИ - 90, ЖИ - 91, ЖИ - 92, ЖИ - 93, ЖИ - 94, ЖИ - 95, ЖИ - 96, ЖИ - 97, ЖИ - 98, ЖИ - 99, ЖИ - 100, ЖИ - 101, ЖИ - 102, ЖИ - 103, ЖИ - 104, ЖИ - 105, ЖИ - 106, ЖИ - 107, ЖИ - 108, ЖИ - 109, ЖИ - 110, ЖИ - 111, ЖИ - 112, ЖИ - 113, ЖИ - 114, ЖИ - 115, ЖИ - 116, ЖИ - 117, ЖИ - 118, ЖИ - 119, ЖИ - 120, ЖИ - 121, ЖИ - 122, ЖИ - 123, ЖИ - 124, ЖИ - 125, ЖИ - 126, ЖИ - 127, ЖИ - 128, ЖИ - 129, ЖИ - 130, ЖИ - 131, ЖИ - 132, ЖИ - 133, ЖИ - 134, ЖИ - 135, ЖИ - 136, ЖИ - 137, ЖИ - 138, ЖИ - 139, ЖИ - 140, ЖИ - 141, ЖИ - 142, ЖИ - 143, ЖИ - 144, ЖИ - 145, ЖИ - 146, ЖИ - 147, ЖИ - 148, ЖИ - 149, ЖИ - 150, ЖИ - 151, ЖИ - 152, ЖИ - 153, ЖИ - 154, ЖИ - 155, ЖИ - 156, ЖИ - 157, ЖИ - 158, ЖИ - 159, ЖИ - 160, ЖИ - 161, ЖИ - 162, ЖИ - 163, ЖИ - 164, ЖИ - 165, ЖИ - 166, ЖИ - 167, ЖИ - 168, ЖИ - 170, ЖИ - 171, ЖИ - 172, ЖИ - 173, ЖИ - 174, ЖИ - 175, ЖИ - 176, ЖИ - 178, ЖИ - 179, ЖИ - 180, ЖИ - 181, ЖИ - 182, ЖИ - 183, ЖИ - 184, ЖИ - 185, ЖИ - 186, ЖИ - 187, ЖИ - 188, ЖИ - 189.
(в ред. решений Воронежской городской Думы от 13.07.2022 N 537-V, от 19.07.2023 N 797-V, от 11.12.2024 N 1149-V, от 25.06.2025 N 1322-V, от 25.06.2025 N 1323-V, от 20.08.2025 N 1358-V)

Регламент ЖИ устанавливается для кварталов (микрорайонов) и районов низкоплотной индивидуальной жилой застройки. Действие регламента направлено на обеспечение приватности и качества жизни населения на территориях индивидуальной и блокированной застройки, минимизацию транзитных транспортных и пешеходных потоков, сохранение экологии среды.

Виды разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков		Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
	минимальная площадь, кв. м	максимальная площадь, кв. м	Коэффициент (максимальный процент) плотности застройки земельного участка	Предельная высота зданий, строений, сооружений, м	Предельная этажность надземной части, эт.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
1	2	3	4	5	6	7
Основные виды разрешенного использования						
2.1. Для индивидуального жилищного строительства	300	800	н. у.	20	3	50
2.3. Блокированная жилая застройка	200	800	1,5 (150)	20	3	50
(в ред. решения Воронежской городской Думы от 24.04.2025 N 1257-V)						
3.1.1. Предоставление коммунальных услуг	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	90
3.1.2. Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	н. у.	5000	0,7 (70)	15	н. у.	45
3.2.2. Оказание социальной помощи населению	н. у.	н. у.	н. у.	25	3	н. у.
3.2.3. Оказание услуг связи	н. у.	н. у.	0,9 (90)	15	4	45
3.3. Бытовое обслуживание	400	н. у.	0,9 (90)	15	4	45
3.4.1. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	н. у.	н. у.	н. у.	25	3	н. у.
3.5.1. Дошкольное, начальное и среднее общее образование	н. у.	н. у.	н. у.	25	3	н. у.
3.6.1. Объекты культурно-досуговой деятельности	н. у.	н. у.	0,9 (90)	15	4	45

3.10.1. Амбулаторное ветеринарное обслуживание	н. у.	н. у.	0,9 (90)	15	4	45
Позиция исключена. - Решение Воронежской городской Думы от 24.04.2025 N 1257-V						
4.5. Банковская и страховая деятельность	н. у.	н. у.	0,9 (90)	15	4	45
4.6. Общественное питание	400	н. у.	0,9 (90)	15	4	45
5.1.2. Обеспечение занятий спортом в помещениях	н. у.	н. у.	н. у.	25	3	н. у.
5.1.3. Площадки для занятий спортом	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
8.3. Обеспечение внутреннего правопорядка	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
12.0.1. Улично-дорожная сеть	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
12.0.2. Благоустройство территории	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
14.0. Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
(введено решением Воронежской городской Думы от 12.04.2023 N 726-V)						
Условно разрешенные виды использования						
2.1.1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	600	н. у.	0,9 (90)	20	4	45
2.7.1. Хранение автотранспорта	150	н. у.	н. у.	н. у.	3	н. у.
2.7.2. Размещение гаражей для собственных нужд	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.2.4. Общежития	600	н. у.	0,9 (90)	20	4	45
3.5.2. Среднее и высшее профессиональное образование	н. у.	н. у.	н. у.	25	н. у.	н. у.
3.7.1. Осуществление религиозных обрядов	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.7.2. Религиозное управление и образование	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.8.1. Государственное управление	н. у.	н. у.	н. у.	30	4	45

3.8.2. Представительская деятельность	н. у.	н. у.	н. у.	30	4	45
4.3. Рынки	н. у.	н. у.	н. у.	15	н. у.	45
4.4. Магазины	400	н. у.	0,9 (90)	15	4	45
(введено решением Воронежской городской Думы от 24.04.2025 N 1257-V)						
4.7. Гостиничное обслуживание	600	н. у.	0,9 (90)	20	4	45
4.8.1. Развлекательные мероприятия	н. у.	н. у.	н. у.	15	н. у.	45
4.9.2. Стоянка транспортных средств	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
(введено решением Воронежской городской Думы от 12.04.2023 N 726-V)						

Примечания:
1. Минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются в соответствии с пунктом 7 статьи 22 Правил.
2. Минимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается в соответствии с пунктом 6 статьи 22 Правил.
3. "н. у." - предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и/или предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Архитектурно-строительные требования:

1. Планировочное решение застройки должно соответствовать требованиям технических регламентов о пожарной безопасности, требованиям норм по инсоляции и естественной освещенности.
2. Вспомогательные строения индивидуальной жилой застройки, за исключением гаражей, не допускается размещать со стороны улицы. Высота вспомогательных строений не должна превышать 4 метра, этажность - 1 этаж; отступы от границ земельных участков в целях размещения вспомогательных строений - в соответствии с требованиями отраслевых документов по стандартизации.
3. Паркирование и хранение транспорта в соответствии с пунктом 9 статьи 22 Правил.
4. Блокировка хозяйственных построек на смежных участках допускается по взаимному согласию собственников жилых домов, допускается блокировка хозяйственных построек к основному строению.
5. Ограждения. Тип ограждения земельных участков со стороны улиц и его высота должны соответствовать требованиям, установленным Правилами благоустройства территорий городского округа город Воронеж.
6. Размещение объектов местного значения: в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования (МНГП).
7. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой установлен данный градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, принимаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.
8. В случаях, установленных статьей 22.1 настоящих Правил, строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с решением о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта.

(в ред. решения Воронежской городской Думы от 24.04.2025 N 1253-V)	
Прочие требования и ограничения к использованию земельных участков и объектов капитального строительства:	
Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территории, границах территорий объектов культурного наследия	В границах зон с особыми условиями использования территории, границах территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, действуют ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для таких зон в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Воронежской области, муниципальными правовыми актами городского округа город Воронеж.
Санитарно-гигиенические и экологические требования	1. Канализация: подключение к центральной системе канализации: рекомендуется. При отсутствии подключения к центральной системе канализации обязательно наличие локальной системы инженерного обеспечения. 2. Мусороудаление: организация вывоза ТБО от площадок с контейнерами. Расстояние от площадок с контейнерами до жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи, территорий медицинских организаций и предприятий питания - не менее 20 м. При отсутствии организованных площадок вывоз ТБО осуществляется с участков. 3. Инженерная подготовка территории: - вертикальная планировка с организацией отвода поверхностных вод: обязательна; - проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием: обязательно; - проведение дополнительных инженерных изысканий в виду расположения в районе, требующего инженерной подготовки территории и сложных фундаментов: обязательно для правобережных склонов Воронежского водохранилища. 4. Экологические требования: - максимальное сохранение природного рельефа с обеспечением отвода поверхностного стока; - минимизация плотности подземных инженерных сетей и равномерное их размещение по площади; - обустройство и озеленение прилегающих к земельным участкам тротуаров и газонов; - организация ливневой канализации.

2. Зона малоэтажной жилой застройки. Индекс ЖТ. Территориальные зоны ЖТ - 1, ЖТ - 2, ЖТ - 3, ЖТ - 4, ЖТ - 5, ЖТ - 6, ЖТ - 7, ЖТ - 8, ЖТ - 9, ЖТ - 10, ЖТ - 11, ЖТ - 12, ЖТ - 13, ЖТ - 14, ЖТ - 15, ЖТ - 16, ЖТ - 17, ЖТ - 19, ЖТ - 20, ЖТ - 21, ЖТ - 22, ЖТ - 23, ЖТ - 24, ЖТ - 25, ЖТ - 26, ЖТ - 27, ЖТ - 28, ЖТ - 29, ЖТ - 30, ЖТ - 31, ЖТ - 32, ЖТ - 33, ЖТ - 34, ЖТ - 35, ЖТ - 36, ЖТ - 37, ЖТ - 38, ЖТ - 39, ЖТ - 40, ЖТ - 41, ЖТ - 42, ЖТ - 43, ЖТ - 44, ЖТ - 45, ЖТ - 46, ЖТ - 47, ЖТ - 48, ЖТ - 49, ЖТ - 50, ЖТ - 51, ЖТ - 52, ЖТ - 53, ЖТ - 54, ЖТ - 55, ЖТ - 56, ЖТ - 57, ЖТ - 58, ЖТ - 59, ЖТ - 60.

(в ред. решений Воронежской городской Думы от 13.07.2022 N 537-V, от 11.12.2024 N 1149-V, от 25.06.2025 N 1322-V)

Регламент ЖТ применяется для кварталов (микрорайонов) и районов с высокоплотной малоэтажной жилой застройкой: индивидуальной, блокированной и многоквартирной. Действие регламента ЖТ направлено на обеспечение приватности и качества жизни населения в высоко урбанизированной среде с размещением локальных общественных центров обслуживания. Данный регламент применяется как основной для зон индивидуального жилищного строительства в центральном ядре города.

Виды разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков		Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
	минимальная площадь, кв. м	максимальная площадь, кв. м	Коэффициент (максимальный процент) плотности застройки земельного участка	Предельная высота зданий, строений, сооружений, м	Предельная этажность надземной части, эт.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
1	2	3	4	5	6	7
Основные виды разрешенного использования						
2.1. Для индивидуального жилищного строительства	300	800	н. у.	20	3	50
2.1.1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	600	н. у.	1,8 (180)	20	4	45
2.3. Блокированная жилая застройка	200	800	1,5 (150)	20	3	50
(в ред. решения Воронежской городской Думы от 24.04.2025 N 1257-V)						
3.1.1. Предоставление коммунальных услуг	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	90
3.1.2. Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	н. у.	5000	н. у.	15	н. у.	70
3.2.2. Оказание социальной помощи населению	н. у.	н. у.	н. у.	25	4	45
3.2.3. Оказание услуг связи	н. у.	н. у.	0,9 (90)	15	4	45
3.3. Бытовое обслуживание	600	н. у.	0,9 (90)	15	4	45
3.4.1. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	н. у.	н. у.	н. у.	25	4	н. у.
3.5.1. Дошкольное, начальное и среднее общее образование	н. у.	н. у.	н. у.	25	н. у.	н. у.
3.6.1. Объекты культурно-досуговой деятельности	н. у.	н. у.	0,9 (90)	15	4	45
3.10.1. Амбулаторное	н. у.	н. у.	0,9 (90)	15	4	45

ветеринарное обслуживание						
4.4. Магазины	600	н. у.	0,9 (90)	15	4	45
4.5. Банковская и страховая деятельность	н. у.	н. у.	0,9 (90)	15	4	45
4.6. Общественное питание	600	н. у.	0,9 (90)	15	4	45
5.1.2. Обеспечение занятий спортом в помещениях	н. у.	н. у.	н. у.	25	4	45
5.1.3. Площадки для занятий спортом	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
8.3. Обеспечение внутреннего правопорядка	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
12.0.1. Улично-дорожная сеть	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
12.0.2. Благоустройство территории	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
14.0. Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
(введено решением Воронежской городской Думы от 12.04.2023 N 726-V)						
Условно разрешенные виды использования						
2.5. Среднеэтажная жилая застройка	800	н. у.	2 (200)	25	н. у.	40
2.7.1. Хранение автотранспорта	150	н. у.	н. у.	н. у.	3	н. у.
2.7.2. Размещение гаражей для собственных нужд	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.2.4. Общежития	800	н. у.	2 (200)	20	н. у.	40
3.5.2. Среднее и высшее профессиональное образование	н. у.	н. у.	н. у.	25	н. у.	н. у.
3.7.1. Осуществление религиозных обрядов	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.7.2. Религиозное управление и образование	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.8.1. Государственное управление	н. у.	н. у.	н. у.	30	4	45
3.8.2. Представительская	н. у.	н. у.	н. у.	30	4	45

деятельность						
3.9.1. Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
4.3. Рынки	н. у.	н. у.	н. у.	15	н. у.	45
4.7. Гостиничное обслуживание	600	н. у.	0,9 (90)	20	4	45
4.8.1. Развлекательные мероприятия	н. у.	н. у.	н. у.	15	н. у.	45
4.9.2. Стоянка транспортных средств	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.

(введено решением Воронежской городской Думы от 12.04.2023 N 726-V)

Примечания:
1. Минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются в соответствии с пунктом 7 статьи 22 Правил.
2. Минимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается в соответствии с пунктом 6 статьи 22 Правил.
3. "н. у." - предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и/или предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Архитектурно-строительные требования:

1. Планировочное решение застройки должно соответствовать требованиям технических регламентов о пожарной безопасности, требованиям норм по инсоляции и естественной освещенности.
2. Вспомогательные строения индивидуальной жилой застройки, за исключением гаражей, не допускается размещать со стороны улицы. Высота вспомогательных строений не должна превышать 4 метра, этажность - 1 этаж; отступы от границ земельных участков в целях размещения вспомогательных строений - в соответствии с требованиями отраслевых документов по стандартизации.
3. Паркирование и хранение транспорта в соответствии с пунктом 9 статьи 22 Правил.
4. Блокировка хозяйственных построек на смежных участках допускается по взаимному согласию собственников жилых домов, допускается блокировка хозяйственных построек к основному строению. Допускается брандмауэрная застройка территории для блокированной и малоэтажной многоквартирной застройки.
5. Ограждения. Тип ограждения земельных участков со стороны улиц и его высота должны соответствовать требованиям, установленным Правилами благоустройства территорий городского округа город Воронеж.
6. Размещение объектов местного значения: в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования (МНГП).
7. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой установлен данный градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, принимаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.
8. В случаях, установленных статьей 22.1 настоящих Правил, строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с решением о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта.

(в ред. решения Воронежской городской Думы от 24.04.2025 N 1253-V)	
Прочие требования и ограничения к использованию земельных участков и объектов капитального строительства:	
Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территории, границах территорий объектов культурного наследия	В границах зон с особыми условиями использования территории, границах территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, действуют ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для таких зон в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Воронежской области, муниципальными правовыми актами городского округа город Воронеж.
Санитарно-гигиенические и экологические требования	1. Канализация: подключение к центральной системе канализации: обязательно. При отсутствии возможного подключения объекта индивидуального жилищного строительства к централизованной системе канализации допускается организация локальной системы инженерного обеспечения. 2. Мусороудаление: обязательна организация вывоза ТБО от площадок с контейнерами. Расстояние от площадок с контейнерами до жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи, территорий медицинских организаций и предприятий питания - не менее 20 м. 3. Инженерная подготовка территории: - вертикальная планировка с организацией отвода поверхностных вод: обязательна; - проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием: обязательно. 4. Экологические требования: - обустройство и озеленение прилегающих к земельным участкам тротуаров и газонов; - озеленение участков: обязательно.

3. Зона среднеэтажной жилой застройки. Индекс ЖС. Территориальные зоны ЖС - 1, ЖС - 2, ЖС - 3, ЖС - 4, ЖС - 5, ЖС - 6, ЖС - 7, ЖС - 8, ЖС - 9, ЖС - 10, ЖС - 11, ЖС - 12, ЖС - 13, ЖС - 14, ЖС - 15, ЖС - 17, ЖС - 18, ЖС - 19, ЖС - 20, ЖС - 21, ЖС - 22, ЖС - 23, ЖС - 24, ЖС - 25, ЖС - 26, ЖС - 28, ЖС - 29, ЖС - 30, ЖС - 31, ЖС - 32, ЖС - 33, ЖС - 34, ЖС - 35, ЖС - 36, ЖС - 37, ЖС - 38, ЖС - 39.
(в ред. решений Воронежской городской Думы от 13.07.2022 N 537-V, от 11.12.2024 N 1149-V, от 27.05.2026 N 247-VI)

Регламент ЖС устанавливается для сложившихся и новых кварталов (микрорайонов) и районов среднеэтажной многоквартирной застройки. Регламент применяется для территорий, имеющих ограничения по высотности среднеэтажной многоквартирной застройки, многоэтажной многоквартирной застройки до 30 метров, а также для протекции качества среды в комфортабельном сегменте многоквартирной застройки, обеспечения жилья придомовой территорией, участками общего пользования, снижением экологической нагрузки на территорию.

Виды разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков	Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

	минимальная площадь, кв. м	максимальная площадь, кв. м	Коэффициент (максимальный процент) плотности застройки земельного участка	Предельная высота зданий, строений, сооружений, м	Предельная этажность надземной части, эт.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
1	2	3	4	5	6	7
Основные виды разрешенного использования						
2.1.1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	600	н. у.	1,8 (180)	20	4	50
2.5. Среднеэтажная жилая застройка	800	н. у.	2 (200)	30	8	40
Позиция исключена. - Решение Воронежской городской Думы от 28.05.2025 N 1281-V						
2.7.1. Хранение автотранспорта	150	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
2.7.2. Размещение гаражей для собственных нужд	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.1.1. Предоставление коммунальных услуг	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	90
3.1.2. Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	н. у.	5000	н. у.	15	н. у.	70
3.2.2. Оказание социальной помощи населению	800	н. у.	н. у.	30	8	40
3.2.3. Оказание услуг связи	600	н. у.	н. у.	30	8	45
3.2.4. Общежития	800	н. у.	2 (200)	30	8	40
3.3. Бытовое обслуживание	600	н. у.	н. у.	15	4	45
3.4.1. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.5.1. Дошкольное, начальное и среднее общее образование	н. у.	н. у.	н. у.	25	н. у.	н. у.
3.6.1. Объекты культурно-досуговой деятельности	800	н. у.	н. у.	30	8	40
3.8.1. Государственное управление	800	н. у.	н. у.	30	8	40

3.8.2. Представительская деятельность	800	н. у.	н. у.	30	8	40
3.10.1. Амбулаторное ветеринарное обслуживание	800	н. у.	н. у.	30	8	40
4.4. Магазины	600	н. у.	н. у.	15	4	45
4.5. Банковская и страховая деятельность	600	н. у.	н. у.	30	8	45
4.6. Общественное питание	600	н. у.	н. у.	15	4	45
4.8.1. Развлекательные мероприятия	600	н. у.	н. у.	15	4	45
4.9.2. Стоянка транспортных средств	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
(введено решением Воронежской городской Думы от 12.04.2023 N 726-V)						
5.1.2. Обеспечение занятий спортом в помещениях	800	н. у.	н. у.	30	8	40
5.1.3. Площадки для занятий спортом	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
8.3. Обеспечение внутреннего правопорядка	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
12.0.1. Улично-дорожная сеть	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
12.0.2. Благоустройство территории	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
Условно разрешенные виды использования						
2.1. Для индивидуального жилищного строительства	300	800	н. у.	20	3	50
2.3. Блокированная жилая застройка	200	800	1,5 (150)	20	3	50
(в ред. решения Воронежской городской Думы от 24.04.2025 N 1257-V)						
2.6. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	н. у.	н. у.	3 (300)	30	н. у.	33
(введено решением Воронежской городской Думы от 28.05.2025 N 1281-V)						
3.5.2. Среднее и высшее профессиональное образование	800	н. у.	н. у.	30	8	40
3.7.1. Осуществление религиозных обрядов	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.7.2. Религиозное	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.

управление и образование						
3.9.1. Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
4.3. Рынки	н. у.	н. у.	н. у.	15	н. у.	45
4.7. Гостиничное обслуживание	800	н. у.	2 (200)	30	8	40
14.0. Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.

(введено решением Воронежской городской Думы от 12.04.2023 N 726-V)

Примечания:
1. Минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются в соответствии с пунктом 7 статьи 22 Правил.
2. Минимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается в соответствии с пунктом 6 статьи 22 Правил.
3. "н. у." - предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и/или предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Архитектурно-строительные требования:

1. Планировочное решение застройки должно соответствовать требованиям технических регламентов о пожарной безопасности, требованиям норм по инсоляции и естественной освещенности. Не допускается устройство транзитных проездов на дворовой территории жилых домов.
2. Паркирование и хранение транспорта в соответствии с пунктом 9 статьи 22 Правил.
3. Блокировка: допускается брандмауэрная застройка.
4. Ограждения. Тип ограждения земельных участков со стороны улиц и его высота должны соответствовать требованиям, установленным Правилами благоустройства территорий городского округа город Воронеж.
5. Размещение объектов местного значения: в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования (МНГП).
6. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой установлен данный градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, принимаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.
7. В случаях, установленных статьей 22.1 настоящих Правил, строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с решением о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта.

(в ред. решения Воронежской городской Думы от 24.04.2025 N 1253-V)

Прочие требования и ограничения к использованию земельных участков и объектов капитального строительства:

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территории, границах территорий объектов культурного наследия	В границах зон с особыми условиями использования территории, границах территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, действуют ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для таких зон в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Воронежской области, муниципальными правовыми актами городского округа город Воронеж.
Санитарно-гигиенические и экологические требования	1. Канализация: подключение к центральной системе канализации: обязательно. 2. Мусороудаление: обязательна организация вывоза ТБО от площадок с контейнерами. Расстояние от площадок с контейнерами до жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи, территорий медицинских организаций и предприятий питания - не менее 20 м. 3. Инженерная подготовка территории: - вертикальная планировка с организацией отвода поверхностных вод: обязательна; - проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием с размещением подпорных стенок: обязательно. 4. Экологические требования: - обустройство и озеленение прилегающих к земельным участкам тротуаров и газонов: обязательно; - организация ливневой канализации.

4. Зона нового строительства многоэтажной жилой застройки. Индекс ЖМ(н). Территориальные зоны ЖМ(н) - 1, ЖМ(н) - 3, ЖМ(н) - 4, ЖМ(н) - 5, ЖМ(н) - 6, ЖМ(н) - 7, ЖМ(н) - 8, ЖМ(н) - 9, ЖМ(н) - 10, ЖМ(н) - 11, ЖМ(н) - 12, ЖМ(н) - 13, ЖМ(н) - 14, ЖМ(н) - 15, ЖМ(н) - 16, ЖМ(н) - 17, ЖМ(н) - 18, ЖМ(н) - 19, ЖМ(н) - 20, ЖМ(н) - 21, ЖМ(н) - 22, ЖМ(н) - 23, ЖМ(н) - 24, ЖМ(н) - 25, ЖМ(н) - 26, ЖМ(н) - 27, ЖМ(н) - 28, ЖМ(н) - 29, ЖМ(н) - 30, ЖМ(н) - 31, ЖМ(н) - 32, ЖМ(н) - 33, ЖМ(н) - 34, ЖМ(н) - 35, ЖМ(н) - 36, ЖМ(н) - 37, ЖМ(н) - 38, ЖМ(н) - 39, ЖМ(н) - 40, ЖМ(н) - 41, ЖМ(н) - 42, ЖМ(н) - 43, ЖМ(н) - 44, ЖМ(н) - 45, ЖМ(н) - 46, ЖМ(н) - 47, ЖМ(н) - 48, ЖМ(н) - 49, ЖМ(н) - 50, ЖМ(н) - 51, ЖМ(н) - 52, ЖМ(н) - 53, ЖМ(н) - 54, ЖМ(н) - 55, ЖМ(н) - 56, ЖМ(н) - 57, ЖМ(н) - 58, ЖМ(н) - 59, ЖМ(н) - 60, ЖМ(н) - 61, ЖМ(н) - 62, ЖМ(н) - 63, ЖМ(н) - 64, ЖМ(н) - 65, ЖМ(н) - 66, ЖМ(н) - 67, ЖМ(н) - 68, ЖМ(н) - 69, ЖМ(н) - 70, ЖМ(н) - 71.
(в ред. решений Воронежской городской Думы от 13.07.2022 N 537-V, от 11.12.2024 N 1149-V, от 05.02.2025 N 1190-V, от 28.05.2025 N 1286-V)

Регламент ЖМ(н) устанавливается для новых осваиваемых территорий с целью выполнения нормативных показателей при проектировании жилых кварталов и микрорайонов многоэтажной многоквартирной застройки.

Виды разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков		Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
	минимальная площадь, кв. м	максимальная площадь, кв. м	Коэффициент (максимальный процент) плотности застройки	Предельная высота зданий, строений, сооружений, м	Предельная этажность надземной части,	Максимальный процент застройки в границах земельного участка,

			земельного участка		эт.	%
1	2	3	4	5	6	7
Основные виды разрешенного использования						
2.5. Среднеэтажная жилая застройка	800	н. у.	2 (200)	30	8	40
2.6. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	н. у.	н. у.	3 (300)	н. у.	н. у.	33
(в ред. решения Воронежской городской Думы от 13.07.2022 N 537-V)						
2.7.1. Хранение автотранспорта	150	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
2.7.2. Размещение гаражей для собственных нужд	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.1.1. Предоставление коммунальных услуг	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	90
3.1.2. Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	н. у.	5000	н. у.	15	н. у.	70
3.2.2. Оказание социальной помощи населению	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	45
3.2.3. Оказание услуг связи	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	45
3.2.4. Общежития	н. у.	н. у.	3 (300)	н. у.	24	33
3.3. Бытовое обслуживание	600	н. у.	н. у.	30	н. у.	45
3.4.1. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.4.2. Стационарное медицинское обслуживание	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.5.1. Дошкольное, начальное и среднее общее образование	н. у.	н. у.	н. у.	25	н. у.	н. у.
3.6.1. Объекты культурно-досуговой деятельности	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	45
3.8.1. Государственное управление	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	45
3.8.2. Представительская деятельность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	45
3.10.1. Амбулаторное	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	45

ветеринарное обслуживание						
4.4. Магазины	600	н. у.	н. у.	30	н. у.	45
4.5. Банковская и страховая деятельность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	45
4.6. Общественное питание	600	н. у.	н. у.	30	н. у.	45
4.8.1. Развлекательные мероприятия	600	н. у.	н. у.	30	н. у.	45
4.9.2. Стоянка транспортных средств	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
(введено решением Воронежской городской Думы от 12.04.2023 N 726-V)						
5.1.2. Обеспечение занятий спортом в помещениях	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	45
5.1.3. Площадки для занятий спортом	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
8.3. Обеспечение внутреннего правопорядка	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
12.0.1. Улично-дорожная сеть	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
12.0.2. Благоустройство территории	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
Условно разрешенные виды использования						
3.5.2. Среднее и высшее профессиональное образование	н. у.	н. у.	н. у.	25	н. у.	н. у.
3.7.1. Осуществление религиозных обрядов	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.7.2. Религиозное управление и образование	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.9.1. Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
4.3. Рынки	600	н. у.	н. у.	15	4	45
4.7. Гостиничное обслуживание	н. у.	н. у.	3 (300)	н. у.	24	33
6.9. Склады	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
6.9.1. Складские площадки	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	0
Примечания: 1. Минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются в соответствии с						

пунктом 7 статьи 22 Правил.
2. Минимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается в соответствии с пунктом 6 статьи 22 Правил.
3. "н. у." - предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и/или предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Архитектурно-строительные требования:
1. Планировочное решение застройки должно соответствовать требованиям технических регламентов о пожарной безопасности, требованиям норм по инсоляции и естественной освещенности. Не допускается устройство транзитных проездов на дворовой территории жилых домов. 2. Паркирование и хранение транспорта в соответствии с пунктом 9 статьи 22 Правил. 3. Блокировка: допускается брандмауэрная застройка. 4. Ограждения. Тип ограждения земельных участков со стороны улиц и его высота должны соответствовать требованиям, установленным Правилами благоустройства территорий городского округа город Воронеж. 5. Размещение объектов местного значения: в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования (МНГП). 6. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой установлен данный градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, принимаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования. 7. В случаях, установленных статьей 22.1 настоящих Правил, строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с решением о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта. (в ред. решения Воронежской городской Думы от 24.04.2025 N 1253-V)

Прочие требования и ограничения к использованию земельных участков и объектов капитального строительства:	
Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территории, границах территорий объектов культурного наследия	В границах зон с особыми условиями использования территории, границах территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, действуют ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для таких зон в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Воронежской области, муниципальными правовыми актами городского округа город Воронеж.
Санитарно-гигиенические и экологические требования	1. Канализация: подключение к центральной системе канализации: обязательно. 2. Мусороудаление: обязательна организация вывоза ТБО от площадок с контейнерами. Расстояние от площадок с контейнерами до жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи, территорий медицинских организаций и предприятий питания - не менее 20 м. 3. Инженерная подготовка территории: - вертикальная планировка с организацией отвода поверхностных вод: обязательна;

	- проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием с размещением подпорных стенок: обязательно. 4. Экологические требования: - обустройство и озеленение прилегающих к земельным участкам тротуаров и газонов: обязательно; - организация ливневой канализации.

5. Зона реконструкции многоэтажной жилой застройки. Индекс ЖМ(р). Территориальные зоны ЖМ(р) - 1, ЖМ(р) - 2, ЖМ(р) - 3, ЖМ(р) - 4, ЖМ(р) - 5, ЖМ(р) - 6, ЖМ(р) - 7, ЖМ(р) - 8, ЖМ(р) - 9, ЖМ(р) - 10, ЖМ(р) - 11, ЖМ(р) - 12, ЖМ(р) - 13, ЖМ(р) - 14, ЖМ(р) - 15, ЖМ(р) - 16, ЖМ(р) - 17, ЖМ(р) - 18, ЖМ(р) - 19, ЖМ(р) - 20, ЖМ(р) - 21, ЖМ(р) - 22, ЖМ(р) - 23, ЖМ(р) - 24, ЖМ(р) - 25, ЖМ(р) - 26, ЖМ(р) - 27, ЖМ(р) - 28, ЖМ(р) - 29, ЖМ(р) - 30, ЖМ(р) - 31, ЖМ(р) - 32, ЖМ(р) - 33, ЖМ(р) - 34, ЖМ(р) - 35, ЖМ(р) - 36, ЖМ(р) - 37, ЖМ(р) - 38, ЖМ(р) - 40, ЖМ(р) - 41, ЖМ(р) - 42, ЖМ(р) - 43, ЖМ(р) - 44, ЖМ(р) - 45, ЖМ(р) - 46, ЖМ(р) - 47, ЖМ(р) - 48, ЖМ(р) - 49, ЖМ(р) - 50, ЖМ(р) - 51, ЖМ(р) - 52, ЖМ(р) - 53, ЖМ(р) - 54, ЖМ(р) - 55, ЖМ(р) - 56, ЖМ(р) - 57, ЖМ(р) - 58, ЖМ(р) - 59, ЖМ(р) - 60, ЖМ(р) - 61, ЖМ(р) - 62, ЖМ(р) - 63, ЖМ(р) - 64, ЖМ(р) - 65, ЖМ(р) - 66, ЖМ(р) - 67, ЖМ(р) - 68, ЖМ(р) - 69, ЖМ(р) - 70, ЖМ(р) - 71, ЖМ(р) - 72, ЖМ(р) - 73, ЖМ(р) - 74.
(в ред. решений Воронежской городской Думы от 13.07.2022 N 537-V, от 08.12.2022 N 647-V, от 11.12.2024 N 1149-V, от 25.06.2025 N 1322-V)

Регламент ЖМ(р) устанавливается для сложившихся жилых территорий, реконструируемых под многоэтажное многоквартирное жилье с увеличением предельных параметров застройки. Регламент предназначен для режимов реконструкции, реновации, и ревитализации городской среды в кварталах (микрорайонах) с имеющимся градостроительным потенциалом развития.

Виды разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков		Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
	минимальная площадь, кв. м	максимальная площадь, кв. м	Коэффициент (максимальный процент) плотности застройки земельного участка	Предельная высота зданий, строений, сооружений, м	Предельная этажность надземной части, эт.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
1	2	3	4	5	6	7
Основные виды разрешенного использования						
2.5. Среднеэтажная жилая застройка	800	н. у.	2 (200)	30	8	40
2.6. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	н. у.	н. у.	3 (300)	н. у.	н. у.	33
(в ред. решения Воронежской городской Думы от 13.07.2022 N 537-V)						
2.7.1. Хранение автотранспорта	150	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
2.7.2. Размещение гаражей для собственных нужд	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.1.1. Предоставление	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	90

коммунальных услуг						
3.1.2. Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	н. у.	5000	н. у.	15	н. у.	70
3.2.1. Дома социального обслуживания	н. у.	н. у.	н. у.	25	н. у.	н. у.
3.2.2. Оказание социальной помощи населению	800	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	45
3.2.3. Оказание услуг связи	600	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	45
3.2.4. Общежития	н. у.	н. у.	3 (300)	н. у.	24	33
3.3. Бытовое обслуживание	600	н. у.	н. у.	30	н. у.	45
3.4.1. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.5.1. Дошкольное, начальное и среднее общее образование	н. у.	н. у.	н. у.	25	н. у.	н. у.
3.6.1. Объекты культурно-досуговой деятельности	800	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	45
3.8.1. Государственное управление	800	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	45
3.8.2. Представительская деятельность	800	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	45
3.10.1. Амбулаторное ветеринарное обслуживание	800	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	45
4.4. Магазины	600	н. у.	н. у.	30	н. у.	45
4.5. Банковская и страховая деятельность	600	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	45
4.6. Общественное питание	600	н. у.	н. у.	30	н. у.	45
4.8.1. Развлекательные мероприятия	600	н. у.	н. у.	30	н. у.	45
4.9.2. Стоянка транспортных средств	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
(введено решением Воронежской городской Думы от 12.04.2023 N 726-V)						
5.1.2. Обеспечение занятий спортом в помещениях	800	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	45
5.1.3. Площадки для занятий спортом	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.

8.3. Обеспечение внутреннего правопорядка	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
12.0.1. Улично-дорожная сеть	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
12.0.2. Благоустройство территории	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
Условно разрешенные виды использования						
2.1. Для индивидуального жилищного строительства	300	800	н. у.	20	3	50
2.1.1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	600	н. у.	1,8 (180)	20	4	50
2.3. Блокированная жилая застройка	200	800	1,5 (150)	20	3	50
(в ред. решения Воронежской городской Думы от 24.04.2025 N 1257-V)						
3.5.2. Среднее и высшее профессиональное образование	н. у.	н. у.	н. у.	25	н. у.	н. у.
3.7.1. Осуществление религиозных обрядов	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.7.2. Религиозное управление и образование	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.9.1. Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
4.3. Рынки	600	н. у.	н. у.	15	н. у.	45
4.7. Гостиничное обслуживание	н. у.	н. у.	3 (300)	н. у.	24	33
6.9. Склады	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
6.9.1. Складские площадки	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	0
Примечания: 1. Минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются в соответствии с пунктом 7 статьи 22 Правил. 2. Минимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается в соответствии с пунктом 6 статьи 22 Правил. 3. "н. у." - предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и/или предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.						

Архитектурно-строительные требования:
1. Планировочное решение застройки должно соответствовать требованиям технических регламентов о пожарной безопасности, требованиям норм по инсоляции и естественной

освещенности. Не допускается устройство транзитных проездов на дворовой территории жилых домов. В условиях реконструкции допускается только при условии установления сервитута/публичного сервитута. Планировочное решение в условиях реконструкции должно формировать буферные зоны между участками многоэтажной и индивидуальной жилой застройки. 2. Паркирование и хранение транспорта в соответствии с пунктом 9 статьи 22 Правил. 3. Блокировка: допускается брандмауэрная застройка. 4. Ограждения. Тип ограждения земельных участков со стороны улиц и его высота должны соответствовать требованиям, установленным Правилами благоустройства территорий городского округа город Воронеж. 5. Размещение объектов местного значения: в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования (МНГП). 6. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой установлен данный градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, принимаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования. 7. В случаях, установленных статьей 22.1 настоящих Правил, строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с решением о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта. (в ред. решения Воронежской городской Думы от 24.04.2025 N 1253-V)	
Прочие требования и ограничения к использованию земельных участков и объектов капитального строительства:	
Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территории, границах территорий объектов культурного наследия	В границах зон с особыми условиями использования территории, границах территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, действуют ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для таких зон в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Воронежской области, муниципальными правовыми актами городского округа город Воронеж.
Санитарно-гигиенические и экологические требования	1. Канализация: подключение к центральной системе канализации: обязательно. 2. Мусороудаление: обязательна организация вывоза ТБО от площадок с контейнерами. Расстояние от площадок с контейнерами до жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи, территорий медицинских организаций и предприятий питания - не менее 20 м. 3. Инженерная подготовка территории: - вертикальная планировка с организацией отвода поверхностных вод: обязательна; - проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием с размещением подпорных стенок: обязательно. 4. Экологические требования: - обустройство и озеленение прилегающих к земельным участкам тротуаров и газонов: обязательно; - организация ливневой канализации.

6. Зона особого регламента многоэтажной жилой застройки. Индекс ЖМ(о). Территориальные зоны ЖМ(о) - 1, ЖМ(о) - 2, ЖМ(о) - 3, ЖМ(о) - 4, ЖМ(о) - 5, ЖМ(о) - 6, ЖМ(о) - 7, ЖМ(о) - 8, ЖМ(о) - 9, ЖМ(о) - 10, ЖМ(о) - 11, ЖМ(о) - 12, ЖМ(о) - 13, ЖМ(о) - 14, ЖМ(о) - 15, ЖМ(о) - 16, ЖМ(о) - 17, ЖМ(о) - 18, ЖМ(о) - 19, ЖМ(о) - 20, ЖМ(о) - 21, ЖМ(о) - 22, ЖМ(о) - 23, ЖМ(о) - 24, ЖМ(о) - 25, ЖМ(о) - 26, ЖМ(о) - 27, ЖМ(о) - 28, ЖМ(о) - 29, ЖМ(о) - 30, ЖМ(о) - 31, ЖМ(о) - 32, ЖМ(о) - 33, ЖМ(о) - 34, ЖМ(о) - 35, ЖМ(о) - 36, ЖМ(о) - 37, ЖМ(о) - 38, ЖМ(о) - 39, ЖМ(о) - 40, ЖМ(о) - 41, ЖМ(о) - 42, ЖМ(о) - 43, ЖМ(о) - 44, ЖМ(о) - 45, ЖМ(о) - 46, ЖМ(о) - 47, ЖМ(о) - 48, ЖМ(о) - 49, ЖМ(о) - 50, ЖМ(о) - 51, ЖМ(о) - 52, ЖМ(о) - 53, ЖМ(о) - 54, ЖМ(о) - 55, ЖМ(о) - 56, ЖМ(о) - 57, ЖМ(о) - 58, ЖМ(о) - 59, ЖМ(о) - 60, ЖМ(о) - 61, ЖМ(о) - 62, ЖМ(о) - 63, ЖМ(о) - 64, ЖМ(о) - 65, ЖМ(о) - 66, ЖМ(о) - 67, ЖМ(о) - 68, ЖМ(о) - 69, ЖМ(о) - 70, ЖМ(о) - 71, ЖМ(о) - 72, ЖМ(о) - 73, ЖМ(о) - 74, ЖМ(о) - 75, ЖМ(о) - 76, ЖМ(о) - 77, ЖМ(о) - 78, ЖМ(о) - 79.
(в ред. решений Воронежской городской Думы от 13.07.2022 N 537-V, от 25.06.2025 N 1322-V)

Регламент ЖМ(о) устанавливается для территорий высокоплотной новой и сложившейся многоэтажной многоквартирной застройки. Развитие территорий данного регламента с размещением новой застройки должно быть обосновано характеристиками планируемого развития функциональных зон, установленными Генеральным планом городского округа город Воронеж, его технико-экономическими показателями.

Виды разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков		Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
	минимальная площадь, кв. м	максимальная площадь, кв. м	Коэффициент (максимальный процент) плотности застройки земельного участка	Предельная высота зданий, строений, сооружений, м	Предельная этажность надземной части, эт.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
1	2	3	4	5	6	7
Основные виды разрешенного использования						
2.5. Среднеэтажная жилая застройка	800	н. у.	2 (200)	30	8	40
2.6. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	н. у.	н. у.	3 (300)	н. у.	н. у.	33
(в ред. решения Воронежской городской Думы от 13.07.2022 N 537-V)						
2.7.1. Хранение автотранспорта	150	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
2.7.2. Размещение гаражей для собственных нужд	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.1.1. Предоставление коммунальных услуг	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	90
3.1.2. Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	н. у.	5000	н. у.	15	н. у.	70

3.2.1. Дома социального обслуживания	н. у.	н. у.	н. у.	25	н. у.	н. у.
3.2.2. Оказание социальной помощи населению	800	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
3.2.3. Оказание услуг связи	600	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	5
3.2.4. Общежития	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	24	33
3.3. Бытовое обслуживание	600	н. у.	н. у.	30	н. у.	45
3.4.1. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.4.2. Стационарное медицинское обслуживание	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.5.1. Дошкольное, начальное и среднее общее образование	н. у.	н. у.	н. у.	25	н. у.	н. у.
3.6.1. Объекты культурно-досуговой деятельности	800	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
3.8.1. Государственное управление	800	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
3.8.2. Представительская деятельность	800	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
3.10.1. Амбулаторное ветеринарное обслуживание	800	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
4.2. Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	600	н. у.	н. у.	30	н. у.	45
4.4. Магазины	600	н. у.	н. у.	30	н. у.	45
4.5. Банковская и страховая деятельность	600	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	45
4.6. Общественное питание	600	н. у.	н. у.	30	н. у.	45
4.8.1. Развлекательные мероприятия	600	н. у.	н. у.	30	н. у.	45
4.9.2. Стоянка транспортных средств	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
(введено решением Воронежской городской Думы от 12.04.2023 N 726-V)						
5.1.2. Обеспечение занятий спортом в помещениях	800	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
5.1.3. Площадки для занятий спортом	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.

8.3. Обеспечение внутреннего правопорядка	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
12.0.1. Улично-дорожная сеть	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
12.0.2. Благоустройство территории	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
Условно разрешенные виды использования						
2.1.1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	600	н. у.	1,8 (180)	20	4	50
2.3. Блокированная жилая застройка	200	800	1,5 (150)	20	3	50
(в ред. решения Воронежской городской Думы от 24.04.2025 N 1257-V)						
3.5.2. Среднее и высшее профессиональное образование	800	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
3.7.1. Осуществление религиозных обрядов	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.7.2. Религиозное управление и образование	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.9.1. Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
4.3. Рынки	600	н. у.	н. у.	н. у.	4	45
4.7. Гостиничное обслуживание	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	24	33
6.9. Склады	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
6.9.1. Складские площадки	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	0
Примечания: 1. Минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются в соответствии с пунктом 7 статьи 22 Правил. 2. Минимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается в соответствии с пунктом 6 статьи 22 Правил. 3. "н. у." - предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и/или предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.						

Архитектурно-строительные требования:
1. Планировочное решение застройки должно соответствовать требованиям технических регламентов о пожарной безопасности, требованиям норм по инсоляции и естественной освещенности. Не допускается устройство транзитных проездов на дворовой территории жилых домов. В условиях реконструкции допускается только при условии установления сервитута/публичного сервитута. Планировочное решение в границах действия настоящего

регламента должно быть направлено на реабилитацию среды жилой зоны: увеличение дворовых территорий, озелененных территорий общего пользования, санацию ветхой и малоценной застройки, приведение территории к нормативным показателям обеспеченности парковочными местами (машино-местами), детскими и спортивными площадками и т.п. 2. Паркирование и хранение транспорта в соответствии с пунктом 9 статьи 22 Правил. 3. Блокировка: допускается брандмауэрная застройка. 4. Ограждения. Тип ограждения земельных участков со стороны улиц и его высота должны соответствовать требованиям, установленным Правилами благоустройства территорий городского округа город Воронеж. 5. Размещение объектов местного значения: в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования (МНГП). 6. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой установлен данный градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, принимаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования. 7. В случаях, установленных статьей 22.1 настоящих Правил, строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с решением о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта. (в ред. решения Воронежской городской Думы от 24.04.2025 N 1253-V)	
Прочие требования и ограничения к использованию земельных участков и объектов капитального строительства:	
Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территории, границах территорий объектов культурного наследия	В границах зон с особыми условиями использования территории, границах территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, действуют ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для таких зон в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Воронежской области, муниципальными правовыми актами городского округа город Воронеж.
Санитарно-гигиенические и экологические требования	1. Канализация: подключение к центральной системе канализации: обязательно. 2. Мусороудаление: обязательна организация вывоза ТБО от площадок с контейнерами. Расстояние от площадок с контейнерами до жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи, территорий медицинских организаций и предприятий питания - не менее 20 м. 3. Инженерная подготовка территории: - вертикальная планировка с организацией отвода поверхностных вод: обязательна; - проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием с размещением подпорных стенок: обязательно. 4. Экологические требования: - обустройство и озеленение прилегающих к земельным участкам тротуаров и газонов: обязательно; - организация ливневой канализации.

Статья 24. Регламенты общественно-деловых территорий (индекс категории: ОД)

1. Зона смешанной общественно-деловой застройки. Индекс ОДМ. Территориальные зоны ОДМ - 1, ОДМ - 2, ОДМ - 3, ОДМ - 4, ОДМ - 5, ОДМ - 6, ОДМ - 7, ОДМ - 8, ОДМ - 9, ОДМ - 10, ОДМ - 11, ОДМ - 12, ОДМ - 13, ОДМ - 14, ОДМ - 15, ОДМ - 16, ОДМ - 17, ОДМ - 18, ОДМ - 19, ОДМ - 20, ОДМ - 21, ОДМ - 22, ОДМ - 23, ОДМ - 24, ОДМ - 25, ОДМ - 26, ОДМ - 27, ОДМ - 28, ОДМ - 29, ОДМ - 30, ОДМ - 32, ОДМ - 33, ОДМ - 34, ОДМ - 35, ОДМ - 36, ОДМ - 37, ОДМ - 38, ОДМ - 39, ОДМ - 40, ОДМ - 41, ОДМ - 42, ОДМ - 43, ОДМ - 44, ОДМ - 45, ОДМ - 46, ОДМ - 47, ОДМ - 48, ОДМ - 49, ОДМ - 50, ОДМ - 51, ОДМ - 52, ОДМ - 53, ОДМ - 54, ОДМ - 55, ОДМ - 56, ОДМ - 57, ОДМ - 58, ОДМ - 59, ОДМ - 60, ОДМ - 61, ОДМ - 62, ОДМ - 63, ОДМ - 64, ОДМ - 65, ОДМ - 66, ОДМ - 67, ОДМ - 68, ОДМ - 69, ОДМ - 70, ОДМ - 71, ОДМ - 72, ОДМ - 73, ОДМ - 74, ОДМ - 75, ОДМ - 76, ОДМ - 77, ОДМ - 78, ОДМ - 79, ОДМ - 80, ОДМ - 81, ОДМ - 82, ОДМ - 83, ОДМ - 84, ОДМ - 85, ОДМ - 86, ОДМ - 87, ОДМ - 88, ОДМ - 89, ОДМ - 90, ОДМ - 91, ОДМ - 92, ОДМ - 93, ОДМ - 94, ОДМ - 95, ОДМ - 96, ОДМ - 97, ОДМ - 98, ОДМ - 99, ОДМ - 100, ОДМ - 101, ОДМ - 102, ОДМ - 103, ОДМ - 104, ОДМ - 105, ОДМ - 106, ОДМ - 107, ОДМ - 108, ОДМ - 109, ОДМ - 110, ОДМ - 111, ОДМ - 112, ОДМ - 113, ОДМ - 114, ОДМ - 115, ОДМ - 116, ОДМ - 117, ОДМ - 118, ОДМ - 119, ОДМ - 120, ОДМ - 121, ОДМ - 122, ОДМ - 123, ОДМ - 124, ОДМ - 125, ОДМ - 126, ОДМ - 127, ОДМ - 128, ОДМ - 129, ОДМ - 130, ОДМ - 131, ОДМ - 132, ОДМ - 133, ОДМ - 134, ОДМ - 135, ОДМ - 136, ОДМ - 137, ОДМ - 138, ОДМ - 139, ОДМ - 140, ОДМ - 142, ОДМ - 143, ОДМ - 144, ОДМ - 145, ОДМ - 146, ОДМ - 147, ОДМ - 148, ОДМ - 149, ОДМ - 150, ОДМ - 151, ОДМ - 152, ОДМ - 153, ОДМ - 154, ОДМ - 155.
(в ред. решений Воронежской городской Думы от 13.07.2022 N 537-V, от 13.12.2023 N 885-V, от 28.05.2025 N 1283-V, от 25.06.2025 N 1322-V (ред. 20.08.2025), от 27.05.2026 N 247-VI)

Градостроительный регламент ОДМ устанавливается для сложившихся территорий смешанного функционального назначения, характеризующихся высокой гетерогенностью (разнообразием) среды в границах каждого квартала. Регламент предназначен для территорий исторического центра города, регулируемых в первую очередь по условиям охраны объектов культурного наследия. Регламент также может устанавливаться для новых городских центров смешанного размещения жилой и общественной застройки.

Виды разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков		Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
	минимальная площадь, кв. м	максимальная площадь, кв. м	Коэффициент (максимальный процент) плотности застройки земельного участка	Предельная высота зданий, строений, сооружений, м	Предельная этажность надземной части, эт.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
1	2	3	4	5	6	7
Основные виды разрешенного использования						
2.1.1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	600	н. у.	1,8 (180)	20	4	45
2.3. Блокированная жилая застройка	200	800	1,5 (150)	20	3	50
(в ред. решения Воронежской городской Думы от 24.04.2025 N 1257-V)						
2.5. Среднеэтажная жилая застройка	600	н. у.	2 (200)	30	8	40
2.6. Многоэтажная жилая	н. у.	н. у.	3 (300)	н. у.	н. у.	33

застройка (высотная застройка)						
(в ред. решения Воронежской городской Думы от 13.07.2022 N 537-V)						
2.7.1. Хранение автотранспорта	150	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
2.7.2. Размещение гаражей для собственных нужд	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.1.1. Предоставление коммунальных услуг	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	90
3.1.2. Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	н. у.	10000	н. у.	30	н. у.	70
3.2.1. Дома социального обслуживания	н. у.	н. у.	н. у.	25	н. у.	н. у.
3.2.2. Оказание социальной помощи населению	800	н. у.	н. у.	30	8	40
3.2.3. Оказание услуг связи	600	н. у.	н. у.	н. у.	8	45
3.2.4. Общежития	н. у.	н. у.	3 (300)	н. у.	24	33
3.3. Бытовое обслуживание	600	н. у.	н. у.	30	8	45
3.4.1. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.4.2. Стационарное медицинское обслуживание	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.5.1. Дошкольное, начальное и среднее общее образование	н. у.	н. у.	н. у.	25	н. у.	н. у.
3.5.2. Среднее и высшее профессиональное образование	800	н. у.	н. у.	н. у.	8	40
3.6.1. Объекты культурно-досуговой деятельности	800	н. у.	н. у.	н. у.	8	40
3.6.2. Парки культуры и отдыха	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	5
3.6.3. Цирки и зверинцы	800	н. у.	н. у.	н. у.	8	40
3.7.1. Осуществление религиозных обрядов	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.7.2. Религиозное управление и образование	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.

3.8.1. Государственное управление	800	н. у.	н. у.	н. у.	8	40
3.8.2. Представительская деятельность	800	н. у.	н. у.	н. у.	8	40
3.9.1. Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.9.2. Проведение научных исследований	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	45
3.9.3. Проведение научных испытаний	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	45
3.10.1. Амбулаторное ветеринарное обслуживание	800	н. у.	н. у.	н. у.	8	40
4.1. Деловое управление	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
4.2. Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	600	н. у.	н. у.	30	8	45
4.3. Рынки	н. у.	н. у.	н. у.	15	н. у.	45
4.4. Магазины	600	н. у.	н. у.	30	8	45
4.5. Банковская и страховая деятельность	600	н. у.	н. у.	н. у.	8	45
4.6. Общественное питание	600	н. у.	н. у.	30	8	45
4.7. Гостиничное обслуживание	н. у.	н. у.	3 (300)	н. у.	н. у.	33
4.8.1. Развлекательные мероприятия	600	н. у.	н. у.	30	8	45
4.9. Служебные гаражи	н. у.	н. у.	н. у.	30	н. у.	70
4.9.2. Стоянка транспортных средств	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
(введено решением Воронежской городской Думы от 12.04.2023 N 726-V)						
5.1.1. Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	8	н. у.
(в ред. решения Воронежской городской Думы от 11.12.2024 N 1155-V)						
5.1.2. Обеспечение занятий спортом в помещениях	800	н. у.	н. у.	н. у.	8	40
5.1.3. Площадки для занятий спортом	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.

8.3. Обеспечение внутреннего правопорядка	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
9.3. Историко-культурная деятельность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
12.0.1. Улично-дорожная сеть	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
12.0.2. Благоустройство территории	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
Условно разрешенные виды использования						
2.1. Для индивидуального жилищного строительства	300	800	н. у.	20	3	50
4.8.2. Проведение азартных игр	н. у.	н. у.	н. у.	15	н. у.	45
4.10. Выставочно-ярмарочная деятельность	н. у.	н. у.	н. у.	15	н. у.	45
5.1.4. Оборудованные площадки для занятий спортом	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
5.1.7. Спортивные базы	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
5.2.1. Туристическое обслуживание	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
6.8. Связь	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
6.9. Склады	н. у.	н. у.	н. у.	30	н. у.	50
6.9.1. Складские площадки	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	0
6.12. Научно-производственная деятельность	н. у.	н. у.	н. у.	15	н. у.	45
7.1.1. Железнодорожные пути	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
7.1.2. Обслуживание железнодорожных перевозок	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
7.2.2. Обслуживание перевозок пассажиров	2600	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
7.2.3. Стоянки транспорта общего пользования	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
(в ред. решения Воронежской городской Думы от 13.11.2024 N 1129-V)						
7.4. Воздушный транспорт	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
Примечания: 1. Минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются в соответствии с						

пунктом 7 статьи 22 Правил. 2. Минимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается в соответствии с пунктом 6 статьи 22 Правил. 3. "н. у." - предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и/или предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Архитектурно-строительные требования:
1. Планировочное решение застройки должно соответствовать требованиям технических регламентов о пожарной безопасности, требованиям норм по инсоляции и естественной освещенности. Не допускается устройство транзитных проездов на дворовой территории жилых домов. В условиях реконструкции допускается только при условии установления сервитута/публичного сервитута. Планировочное решение в условиях реконструкции должно формировать буферные зоны между участками многоэтажной и индивидуальной жилой застройки. 2. Паркирование и хранение транспорта в соответствии с пунктом 9 статьи 22 Правил. 3. Блокировка: допускается брандмауэрная застройка. 4. Ограждения. Тип ограждения земельных участков со стороны улиц и его высота должны соответствовать требованиям, установленным Правилами благоустройства территорий городского округа город Воронеж. 5. Размещение объектов местного значения: в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования (МНГП). 6. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой установлен данный градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, принимаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования. 7. В случаях, установленных статьей 22.1 настоящих Правил, строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с решением о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта. (в ред. решения Воронежской городской Думы от 24.04.2025 N 1253-V)

Прочие требования и ограничения к использованию земельных участков и объектов капитального строительства:	
Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территории, границах территорий объектов культурного наследия	В границах зон с особыми условиями использования территории, границах территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, действуют ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для таких зон в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Воронежской области, муниципальными правовыми актами городского округа город Воронеж.
Санитарно-гигиенические и экологические требования	1. Канализация: подключение к центральной системе канализации: обязательно. 2. Мусороудаление: обязательна организация вывоза ТБО от площадок с контейнерами. Расстояние от площадок с контейнерами до жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи, территорий медицинских организаций и

	предприятий питания - не менее 20 м. 3. Инженерная подготовка территории: - вертикальная планировка с организацией отвода поверхностных вод: обязательна; - отступ застройки от бровки рельефа: обязателен; определяется на стадии проектирования; - проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием с размещением подпорных стенок: обязательно. 4. Экологические требования: - обустройство и озеленение прилегающих к земельным участкам рекреационных территорий: обязательно; - организация ливневой канализации. 5. Прочие требования: - применение защитных мероприятий при глубоком использовании подземного пространства: обязательно.

2. Зона общественно-деловой коммерческой застройки. Индекс ОДК. Территориальные зоны ОДК - 1, ОДК - 2, ОДК - 3, ОДК - 4, ОДК - 5, ОДК - 6, ОДК - 7, ОДК - 9, ОДК - 10, ОДК - 11, ОДК - 12, ОДК - 13, ОДК - 14, ОДК - 15, ОДК - 16, ОДК - 17, ОДК - 18, ОДК - 19, ОДК - 20, ОДК - 21, ОДК - 22, ОДК - 23, ОДК - 24, ОДК - 25, ОДК - 26, ОДК - 27.

(в ред. решений Воронежской городской Думы от 13.07.2022 N 537-V, от 25.06.2025 N 1322-V, от 27.05.2026 N 247-VI)

Регламент ОДК предназначен для территорий общественных деловых центров общегородского значения, характеризующихся высокой плотностью застройки. Общегородские центры формируют крупные посетительские потоки из всех районов города и агломерации, значительно нагружают городскую инфраструктуру. Предельная плотность и процент застройки данных территорий регламентируются планируемыми показателями фонда застройки в Генеральном плане городского округа город Воронеж. Территории с регламентом ОДК должны формироваться как узлы планировочного каркаса города первого порядка (территории с наибольшей транспортной связностью и функциональной насыщенностью).

Виды разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков		Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
	минимальная площадь, кв. м	максимальная площадь, кв. м	Коэффициент (максимальный процент) плотности застройки земельного участка	Предельная высота зданий, строений, сооружений, м	Предельная этажность надземной части, эт.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
1	2	3	4	5	6	7
Основные виды разрешенного использования						
2.7.1. Хранение автотранспорта	150	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
2.7.2. Размещение гаражей для собственных нужд	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.1.1. Предоставление коммунальных услуг	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	90

3.1.2. Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	н. у.	10000	н. у.	н. у.	н. у.	70
3.2.2. Оказание социальной помощи населению	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	50
3.2.3. Оказание услуг связи	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	50
3.3. Бытовое обслуживание	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	50
3.4.1. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.4.2. Стационарное медицинское обслуживание	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.5.2. Среднее и высшее профессиональное образование	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	50
3.6.1. Объекты культурно-досуговой деятельности	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	50
3.6.2. Парки культуры и отдыха	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	5
3.7.1. Осуществление религиозных обрядов	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.7.2. Религиозное управление и образование	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.8.1. Государственное управление	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	50
3.8.2. Представительская деятельность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	50
3.9.1. Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.9.2. Проведение научных исследований	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	45
3.9.3. Проведение научных испытаний	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	45
3.10.1. Амбулаторное ветеринарное обслуживание	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	50
4.1. Деловое управление	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
4.2. Объекты торговли	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	50

(торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))						
4.3. Рынки	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	50
4.4. Магазины	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	50
4.5. Банковская и страховая деятельность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	50
4.6. Общественное питание	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	50
4.7. Гостиничное обслуживание	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	50
4.8.1. Развлекательные мероприятия	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	50
4.9. Служебные гаражи	2600	н. у.	н. у.	30	н. у.	н. у.
4.9.2. Стоянка транспортных средств	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
(введено решением Воронежской городской Думы от 12.04.2023 N 726-V)						
5.1.1. Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
(в ред. решения Воронежской городской Думы от 11.12.2024 N 1155-V)						
5.1.2. Обеспечение занятий спортом в помещениях	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	50
5.1.3. Площадки для занятий спортом	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
6.12. Научно-производственная деятельность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	50
7.2.2. Обслуживание перевозок пассажиров	2600	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
7.2.3. Стоянки транспорта общего пользования	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
(в ред. решения Воронежской городской Думы от 13.11.2024 N 1129-V)						
8.3. Обеспечение внутреннего правопорядка	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
9.3. Историко-культурная деятельность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
12.0.1. Улично-дорожная сеть	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
12.0.2. Благоустройство территории	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.

Условно разрешенные виды использования						
2.1.1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	600	н. у.	1,8 (180)	20	4	45
2.3. Блокированная жилая застройка	200	800	1,5 (150)	20	3	50
(в ред. решения Воронежской городской Думы от 24.04.2025 N 1257-V)						
2.5. Среднеэтажная жилая застройка	800	н. у.	2 (200)	30	8	40
2.6. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	н. у.	н. у.	3 (300)	н. у.	н. у.	33
(в ред. решения Воронежской городской Думы от 13.07.2022 N 537-V)						
3.2.4. Общежития	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	50
3.5.1. Дошкольное, начальное и среднее общее образование	н. у.	н. у.	н. у.	25	н. у.	н. у.
3.6.3. Цирки и зверинцы	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
4.8.2. Проведение азартных игр	н. у.	н. у.	н. у.	15	н. у.	45
4.9.1.1. Заправка транспортных средств	1000	н. у.	н. у.	н. у.	1	70
4.9.1.3. Автомобильные мойки	1000	н. у.	н. у.	н. у.	1	70
4.10. Выставочно-ярмарочная деятельность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	50
5.1.4. Оборудованные площадки для занятий спортом	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
6.8. Связь	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
6.9. Склады	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
6.9.1. Складские площадки	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	0
7.4. Воздушный транспорт	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
7.5. Трубопроводный транспорт	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
Примечания: 1. Минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются в соответствии с пунктом 7 статьи 22 Правил. 2. Минимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается в соответствии с пунктом 6 статьи 22 Правил. 3. "н. у." - предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков						

и/или предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Архитектурно-строительные требования:
1. Планировочное решение застройки должно соответствовать требованиям технических регламентов о пожарной безопасности, требованиям норм по инсоляции и естественной освещенности. Планировочное решение должно обеспечивать функционирование территории как общегородского общественного центра, способного принимать значительные посетительские потоки, в том числе: эффективно использовать подземное пространство, обеспечивать пешеходные связи со смежными территориями, включать достаточное количество публичных пространств. 2. Паркирование и хранение транспорта в соответствии с пунктом 9 статьи 22 Правил. 3. Блокировка: допускается брандмауэрная застройка. 4. Ограждения. Тип ограждения земельных участков со стороны улиц и его высота должны соответствовать требованиям, установленным Правилами благоустройства территорий городского округа город Воронеж. 5. Размещение объектов местного значения: в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования (МНГП). 6. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой установлен данный градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, принимаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования. 7. В случаях, установленных статьей 22.1 настоящих Правил, строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с решением о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта. (в ред. решения Воронежской городской Думы от 24.04.2025 N 1253-V)

Прочие требования и ограничения к использованию земельных участков и объектов капитального строительства:	
Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территории, границах территорий объектов культурного наследия	В границах зон с особыми условиями использования территории, границах территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, действуют ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для таких зон в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Воронежской области, муниципальными правовыми актами городского округа город Воронеж.
Санитарно-гигиенические и экологические требования	1. Канализация: подключение к центральной системе канализации: обязательно. 2. Мусороудаление: обязательна организация вывоза ТБО от площадок с контейнерами. Расстояние от площадок с контейнерами до жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи, территорий медицинских организаций и предприятий питания - не менее 20 м. 3. Инженерная подготовка территории: - вертикальная планировка с организацией отвода поверхностных вод: обязательна;

	- отступ застройки от бровки рельефа: обязателен; определяется на стадии проектирования; - проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием с размещением подпорных стенок: обязательно. 4. Экологические требования: - обустройство и озеленение прилегающих к земельным участкам рекреационных территорий: обязательно; - организация ливневой канализации. 5. Прочие требования: - применение защитных мероприятий при глубоком использовании подземного пространства: обязательно.

3. Зона социально-бытовой общественно-деловой застройки. Индекс ОДБ. Территориальные зоны ОДБ - 1, ОДБ - 2, ОДБ - 3, ОДБ - 4, ОДБ - 5, ОДБ - 6, ОДБ - 7, ОДБ - 8, ОДБ - 9, ОДБ - 10, ОДБ - 11, ОДБ - 12, ОДБ - 13, ОДБ - 14, ОДБ - 15, ОДБ - 16, ОДБ - 17, ОДБ - 18, ОДБ - 19, ОДБ - 20, ОДБ - 21, ОДБ - 22, ОДБ - 23, ОДБ - 24, ОДБ - 25, ОДБ - 26, ОДБ - 27, ОДБ - 28, ОДБ - 29, ОДБ - 30, ОДБ - 31, ОДБ - 32, ОДБ - 33, ОДБ - 34, ОДБ - 35, ОДБ - 36, ОДБ - 37, ОДБ - 38, ОДБ - 39, ОДБ - 40, ОДБ - 41, ОДБ - 42, ОДБ - 43, ОДБ - 45, ОДБ - 46

(в ред. решений Воронежской городской Думы от 13.07.2022 N 537-V, от 24.04.2025 N 1254-V, от 27.08.2025 N 1363-V, от 26.11.2025 N 91-VI, от 27.05.2026 N 244-VI)

Градостроительный регламент ОДБ предназначен для территорий общественных центров районного и местного значения, формирующих локальные посетительские пешеходные и транспортные потоки. Территориальные зоны ОДБ формируются как линейные зоны обслуживания вдоль основных улиц в соответствии с планировочным каркасом города, а также как узлы планировочного каркаса второго порядка.

Виды разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков		Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
	минимальная площадь, кв. м	максимальная площадь, кв. м	Коэффициент (максимальный процент) плотности застройки земельного участка	Предельная высота зданий, строений, сооружений, м	Предельная этажность надземной части, эт.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
1	2	3	4	5	6	7
Основные виды разрешенного использования						
2.7.1. Хранение автотранспорта	150	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
2.7.2. Размещение гаражей для собственных нужд	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.1.1. Предоставление коммунальных услуг	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	90
3.1.2. Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление	н. у.	10000	н. у.	30	н. у.	70

коммунальных услуг						
3.2.2. Оказание социальной помощи населению	800	н. у.	н. у.	30	8	40
3.2.3. Оказание услуг связи	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	45
3.2.4. Общежития	н. у.	н. у.	3 (300)	н. у.	24	33
3.3. Бытовое обслуживание	600	н. у.	н. у.	30	8	45
3.4.1. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.4.2. Стационарное медицинское обслуживание	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.5.2. Среднее и высшее профессиональное образование	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
3.6.1. Объекты культурно-досуговой деятельности	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
3.6.2. Парки культуры и отдыха	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	5
3.7.1. Осуществление религиозных обрядов	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.7.2. Религиозное управление и образование	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.8.1. Государственное управление	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
3.8.2. Представительская деятельность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
3.9.1. Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.9.2. Проведение научных исследований	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
3.9.3. Проведение научных испытаний	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
3.10.1. Амбулаторное ветеринарное обслуживание	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
4.1. Деловое управление	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
4.2. Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	600	н. у.	н. у.	30	8	45

4.3. Рынки	н. у.	н. у.	н. у.	15	н. у.	45
4.4. Магазины	600	н. у.	н. у.	30	8	45
4.5. Банковская и страховая деятельность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	45
4.6. Общественное питание	600	н. у.	н. у.	30	8	45
4.7. Гостиничное обслуживание	н. у.	н. у.	3 (300)	н. у.	н. у.	33
4.8.1. Развлекательные мероприятия	600	н. у.	н. у.	30	8	45
4.9. Служебные гаражи	н. у.	5000	н. у.	30	н. у.	70
4.9.2. Стоянка транспортных средств	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
(введено решением Воронежской городской Думы от 12.04.2023 N 726-V)						
5.1.2. Обеспечение занятий спортом в помещениях	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
5.1.3. Площадки для занятий спортом	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
7.2.2. Обслуживание перевозок пассажиров	2600	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
7.2.3. Стоянки транспорта общего пользования	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
(в ред. решения Воронежской городской Думы от 13.11.2024 N 1129-V)						
8.3. Обеспечение внутреннего правопорядка	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
9.3. Историко-культурная деятельность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
12.0.1. Улично-дорожная сеть	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
12.0.2. Благоустройство территории	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
Условно разрешенные виды использования						
2.1.1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	600	н. у.	1,8 (180)	20	4	45
2.3. Блокированная жилая застройка	200	800	1,5 (150)	20	3	50
(в ред. решения Воронежской городской Думы от 24.04.2025 N 1257-V)						
2.5. Среднеэтажная жилая застройка	800	н. у.	2 (200)	30	8	40

2.6. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	н. у.	н. у.	3 (300)	н. у.	н. у.	33
(в ред. решения Воронежской городской Думы от 13.07.2022 N 537-V)						
3.2.1. Дома социального обслуживания	н. у.	н. у.	н. у.	25	н. у.	н. у.
3.5.1. Дошкольное, начальное и среднее общее образование	н. у.	н. у.	н. у.	25	н. у.	н. у.
3.6.3. Цирки и зверинцы	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
4.8.2. Проведение азартных игр	н. у.	н. у.	н. у.	15	н. у.	45
4.9.1.1. Заправка транспортных средств	1000	н. у.	н. у.	н. у.	1	70
4.9.1.3. Автомобильные мойки	1000	н. у.	н. у.	н. у.	1	70
4.10. Выставочно-ярмарочная деятельность	н. у.	н. у.	н. у.	15	н. у.	45
5.1.1. Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
(в ред. решения Воронежской городской Думы от 11.12.2024 N 1155-V)						
5.1.4. Оборудованные площадки для занятий спортом	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
6.8. Связь	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
6.9. Склады	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	50
6.9.1. Складские площадки	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	0
6.12. Научно-производственная деятельность	н. у.	н. у.	н. у.	15	н. у.	45
Примечания: 1. Минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются в соответствии с пунктом 7 статьи 22 Правил. 2. Минимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается в соответствии с пунктом 6 статьи 22 Правил. 3. "н. у." - предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и/или предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.						

Архитектурно-строительные требования:
1. Планировочное решение застройки должно соответствовать требованиям технических регламентов о пожарной безопасности, требованиям норм по инсоляции и естественной

освещенности. Планировочное решение должно обеспечивать функционирование территории как общественного центра районного и локального значения, в том числе: формировать публичные пространства и пешеходные зоны, обеспечивать микромобильность посетительских потоков, доступность зон рекреации и паркирования гостевого автотранспорта. 2. Паркирование и хранение транспорта в соответствии с пунктом 9 статьи 22 Правил. 3. Блокировка: допускается брандмауэрная застройка. 4. Ограждения. Тип ограждения земельных участков со стороны улиц и его высота должны соответствовать требованиям, установленным Правилами благоустройства территорий городского округа город Воронеж. 5. Размещение объектов местного значения: в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования (МНГП). 6. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой установлен данный градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, принимаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования. 7. В случаях, установленных статьей 22.1 настоящих Правил, строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с решением о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта. (в ред. решения Воронежской городской Думы от 24.04.2025 N 1253-V)	
Прочие требования и ограничения к использованию земельных участков и объектов капитального строительства:	
Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территории, границах территорий объектов культурного наследия	В границах зон с особыми условиями использования территории, границах территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, действуют ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для таких зон в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Воронежской области, муниципальными правовыми актами городского округа город Воронеж.
Санитарно-гигиенические и экологические требования	1. Канализация: подключение к центральной системе канализации: обязательно. 2. Мусороудаление: обязательна организация вывоза ТБО от площадок с контейнерами. Расстояние от площадок с контейнерами до жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи, территорий медицинских организаций и предприятий питания - не менее 20 м. 3. Инженерная подготовка территории: - вертикальная планировка с организацией отвода поверхностных вод: обязательна; - отступ застройки от бровки рельефа: обязателен; определяется на стадии проектирования; - проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием с размещением подпорных стенок: обязательно. 4. Экологические требования: - обустройство и озеленение прилегающих к земельным участкам рекреационных территорий: обязательно;

	- организация ливневой канализации. 5. Прочие требования: - применение защитных мероприятий при глубоком использовании подземного пространства: обязательно.

3.1. Зона социально-бытовой общественно-деловой застройки. Индекс ОДБ. Территориальная зона ОДБ - 44

(часть 3.1 введена решением Воронежской городской Думы от 27.05.2026 N 244-VI)

Градостроительный регламент ОДБ - 44 предназначен для территорий общественных центров районного и местного значения, формирующих локальные посетительские пешеходные и транспортные потоки. Территориальная зона ОДБ - 44 формируется как линейная зона обслуживания вдоль основных улиц в соответствии с планировочным каркасом города, а также как узлы планировочного каркаса второго порядка.

Виды разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков		Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
	минимальная площадь, кв. м	максимальная площадь, кв. м	Коэффициент (максимальный процент) плотности застройки земельного участка	Предельная высота зданий, строений, сооружений, м	Предельная этажность надземной части, эт.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
1	2	3	4	5	6	7
Основные виды разрешенного использования						
2.7.1. Хранение автотранспорта	150	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
2.7.2. Размещение гаражей для собственных нужд	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.1.1. Предоставление коммунальных услуг	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	90
3.1.2. Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	н. у.	10000	н. у.	30	н. у.	70
3.2.2. Оказание социальной помощи	800	н. у.	н. у.	30	8	40

населению						
3.2.3. Оказание услуг связи	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	45
3.2.4. Общежития	н. у.	н. у.	3 (300)	н. у.	24	33
3.3. Бытовое обслуживание	600	н. у.	н. у.	30	8	45
3.4.1. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.4.2. Стационарное медицинское обслуживание	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.5.2. Среднее и высшее профессиональное образование	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
3.6.1. Объекты культурно-досуговой деятельности	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
3.6.2. Парки культуры и отдыха	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	5
3.7.1. Осуществление религиозных обрядов	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.7.2. Религиозное управление и образование	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.8.1. Государственное управление	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
3.8.2. Представительская деятельность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
3.9.1. Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.

3.9.2. Проведение научных исследований	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
3.9.3. Проведение научных испытаний	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
3.10.1. Амбулаторное ветеринарное обслуживание	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
4.1. Деловое управление	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
4.2. Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	600	н. у.	н. у.	30	8	45
4.3. Рынки	н. у.	н. у.	н. у.	15	н. у.	45
4.4. Магазины	600	н. у.	н. у.	30	8	45
4.5. Банковская и страховая деятельность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	45
4.6. Общественное питание	600	н. у.	н. у.	30	8	45
4.7. Гостиничное обслуживание	н. у.	н. у.	3 (300)	н. у.	н. у.	33
4.8.1. Развлекательные мероприятия	600	н. у.	н. у.	30	8	45
4.9. Служебные гаражи	н. у.	5000	н. у.	30	н. у.	70
4.9.2. Стоянка транспортных средств	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
5.1.2. Обеспечение занятий спортом в помещениях	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
5.1.3. Площадки для занятий спортом	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
7.2.2.	2600	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.

Обслуживание перевозок пассажиров						
7.2.3. Стоянки транспорта общего пользования	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
8.3. Обеспечение внутреннего правопорядка	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
9.3. Историко-культурная деятельность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
12.0.1. Улично-дорожная сеть	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
12.0.2. Благоустройство территории	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
Условно разрешенные виды использования						
3.2.1. Дома социального обслуживания	н. у.	н. у.	н. у.	25	н. у.	н. у.
3.5.1. Дошкольное, начальное и среднее общее образование	н. у.	н. у.	н. у.	25	н. у.	н. у.
3.6.3. Цирки и зверинцы	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
4.8.2. Проведение азартных игр	н. у.	н. у.	н. у.	15	н. у.	45
4.9.1.1. Заправка транспортных средств	1000	н. у.	н. у.	н. у.	1	70
4.9.1.3. Автомобильные мойки	1000	н. у.	н. у.	н. у.	1	70
4.10. Выставочно-ярмарочная деятельность	н. у.	н. у.	н. у.	15	н. у.	45
5.1.1. Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.

5.1.4. Оборудованные площадки для занятий спортом	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
6.8. Связь	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
6.9. Склады	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	50
6.9.1. Складские площадки	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	0
6.12. Научно-производственная деятельность	н. у.	н. у.	н. у.	15	н. у.	45

Примечания:
1. Минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются в соответствии с пунктом 7 статьи 22 Правил.
2. Минимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается в соответствии с пунктом 6 статьи 22 Правил.
3. "н. у." - предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и/или предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Архитектурно-строительные требования:
1. Планировочное решение застройки должно соответствовать требованиям технических регламентов о пожарной безопасности, требованиям норм по инсоляции и естественной освещенности. Планировочное решение должно обеспечивать функционирование территории как общественного центра районного и локального значения, в том числе: формировать публичные пространства и пешеходные зоны, обеспечивать микромобильность посетительских потоков, доступность зон рекреации и паркирования гостевого автотранспорта. 2. Паркирование и хранение транспорта в соответствии с пунктом 9 статьи 22 Правил. 3. Блокировка: допускается брандмауэрная застройка. 4. Ограждения. Тип ограждения земельных участков со стороны улиц и его высота должны соответствовать требованиям, установленным Правилами благоустройства территорий городского округа город Воронеж. 5. Размещение объектов местного значения: в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования (МНГП). 6. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой установлен данный градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, принимаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования. 7. В случаях, установленных статьей 22.1 настоящих Правил, строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с решением о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта.
Прочие требования и ограничения к использованию земельных участков и объектов капитального строительства:

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми	В границах зон с особыми условиями использования территории, границах территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, действуют ограничения использования

условиями использования территории, границах территорий объектов культурного наследия	земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для таких зон в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Воронежской области, муниципальными правовыми актами городского округа город Воронеж.
Санитарно-гигиенические и экологические требования	1. Канализация: подключение к центральной системе канализации: обязательно. 2. Мусороудаление: обязательна организация вывоза ТБО от площадок с контейнерами. Расстояние от площадок с контейнерами до жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи, территорий медицинских организаций и предприятий питания - не менее 20 м. 3. Инженерная подготовка территории: - вертикальная планировка с организацией отвода поверхностных вод: обязательна; - отступ застройки от бровки рельефа: обязателен; определяется на стадии проектирования; - проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием с размещением подпорных стенок: обязательно. 4. Экологические требования: - обустройство и озеленение прилегающих к земельным участкам рекреационных территорий: обязательно; - организация ливневой канализации. 5. Прочие требования: - применение защитных мероприятий при глубоком использовании подземного пространства: обязательно.

4. Зона общественно-деловой застройки обслуживания производства и предпринимательства. Индекс ОДП. Территориальные зоны ОДП - 1, ОДП - 2, ОДП - 3, ОДП - 4, ОДП - 5, ОДП - 6, ОДП - 7, ОДП - 8, ОДП - 9, ОДП - 10, ОДП - 11, ОДП - 12, ОДП - 13, ОДП - 14, ОДП - 15, ОДП - 16, ОДП - 17, ОДП - 18, ОДП - 19, ОДП - 20, ОДП - 21, ОДП - 22, ОДП - 23, ОДП - 24, ОДП - 25, ОДП - 26, ОДП - 27, ОДП - 28, ОДП - 29, ОДП - 30, ОДП - 31, ОДП - 32, ОДП - 33, ОДП - 35, ОДП - 36, ОДП - 37, ОДП - 38, ОДП - 39, ОДП - 40, ОДП - 41, ОДП - 42, ОДП - 43.
(в ред. решений Воронежской городской Думы от 13.07.2022 N 537-V, от 13.12.2023 N 885-V, от 13.11.2024 N 1127-V, от 24.04.2025 N 1255-V)

Градостроительный регламент ОДП предназначен для общественных центров промышленных зон и технопарков, научно-производственных территорий. Регламент также устанавливается с целью обеспечения перехода производственных территорий в общественный фонд. В границах территориальных зон ОДП разрешается размещение новых предприятий V - IV санитарного класса, а также допускается сохранение действующих производств при условии проведения мероприятий по сокращению санитарно-защитных зон. В зоне действия регламента ОДП допускается компактное размещение жилой застройки с учетом сохранения возможности осуществления производственной и предпринимательской деятельности ранее размещенных предприятий и организаций.

Виды разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков		Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
	минимальная	максимальн	Коэффициент	Предельная	Предельная	Максимальный процент

	площадь, кв. м	ая площадь, кв. м	(максимальный процент) плотности застройки земельного участка	высота зданий, строений, сооружений, м	этажность надземной части, эт.	застройки в границах земельного участка, %
1	2	3	4	5	6	7
Основные виды разрешенного использования						
2.7.1. Хранение автотранспорта	150	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
2.7.2. Размещение гаражей для собственных нужд	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.1.1. Предоставление коммунальных услуг	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	90
3.1.2. Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	н. у.	5000	н. у.	30	н. у.	70
3.2.3. Оказание услуг связи	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	45
3.2.4. Общежития	н. у.	н. у.	3 (300)	н. у.	24	33
3.3. Бытовое обслуживание	600	н. у.	н. у.	30	н. у.	45
3.5.2. Среднее и высшее профессиональное образование	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	45
3.6.1. Объекты культурно-досуговой деятельности	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	45
3.6.2. Парки культуры и отдыха	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	5
3.7.1. Осуществление религиозных обрядов	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.7.2. Религиозное управление и образование	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.9.1. Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.9.2. Проведение научных исследований	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	45
3.9.3. Проведение научных испытаний	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	45
4.1. Деловое управление	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70

4.2. Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	600	н. у.	н. у.	30	н. у.	45
4.3. Рынки	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	45
4.4. Магазины	600	н. у.	н. у.	30	н. у.	45
4.5. Банковская и страховая деятельность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	45
4.6. Общественное питание	600	н. у.	н. у.	30	н. у.	46
4.7. Гостиничное обслуживание	н. у.	н. у.	3 (300)	н. у.	н. у.	33
4.8.1. Развлекательные мероприятия	600	н. у.	н. у.	30	н. у.	45
4.9. Служебные гаражи	н. у.	5000	н. у.	30	н. у.	70
4.9.1.1. Заправка транспортных средств	1000	н. у.	н. у.	н. у.	1	70
4.9.1.2. Обеспечение дорожного отдыха	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
4.9.1.3. Автомобильные мойки	1000	н. у.	н. у.	н. у.	1	70
4.9.1.4. Ремонт автомобилей	1000	н. у.	н. у.	н. у.	1	70
4.9.2. Стоянка транспортных средств	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
5.1.2. Обеспечение занятий спортом в помещениях	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	45
6.8. Связь	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
6.9. Склады	800	н. у.	н. у.	30	н. у.	40
6.9.1. Складские площадки	800	н. у.	н. у.	30	н. у.	0
6.12. Научно-производственная деятельность	800	н. у.	н. у.	30	н. у.	40
7.2.2. Обслуживание перевозок пассажиров	2600	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
7.2.3. Стоянки транспорта общего пользования	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
(в ред. решения Воронежской городской Думы от 13.11.2024 N 1129-V)						
8.3. Обеспечение внутреннего правопорядка	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
9.3. Историко-культурная деятельность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.

12.0.1. Улично-дорожная сеть	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
12.0.2. Благоустройство территории	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
12.3. Запас	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
Условно разрешенные виды использования						
2.1.1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	600	н. у.	1,8 (180)	20	4	45
2.3. Блокированная жилая застройка	200	800	1,5 (150)	20	3	50
(в ред. решения Воронежской городской Думы от 24.04.2025 N 1257-V)						
2.5. Среднеэтажная жилая застройка	800	н. у.	2 (200)	30	8	40
2.6. Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка)	н. у.	н. у.	3 (300)	н. у.	н. у.	33
3.2.1. Дома социального обслуживания	н. у.	н. у.	н. у.	25	н. у.	н. у.
3.2.2. Оказание социальной помощи населению	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	45
3.4.1. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.4.2. Стационарное медицинское обслуживание	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.4.3. Медицинские организации особого назначения	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.5.1. Дошкольное, начальное и среднее общее образование	н. у.	н. у.	н. у.	25	н. у.	н. у.
3.8.1. Государственное управление	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	45
3.8.2. Представительская деятельность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	45
3.10.1. Амбулаторное ветеринарное обслуживание	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	45
3.10.2. Приюты для животных	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
4.10. Выставочно-ярмарочная деятельность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	45
5.1.3. Площадки для занятий спортом	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.

5.1.4. Оборудованные площадки для занятий спортом	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
6.0. Производственная деятельность	н. у.	н. у.	н. у.	30	н. у.	70
6.1. Разведка и добыча полезных ископаемых	н. у.	н. у.	н. у.	30	н. у.	70
(введено решением Воронежской городской Думы от 10.12.2025 N 123-VI)						
6.1.1. Осуществление геологического изучения недр	н. у.	н. у.	н. у.	30	н. у.	70
(введено решением Воронежской городской Думы от 10.12.2025 N 123-VI) Позиция исключена. - Решение Воронежской городской Думы от 10.12.2025 N 123-VI						
6.2. Тяжелая промышленность	н. у.	н. у.	н. у.	30	н. у.	70
6.2.1. Автомобилестроительная промышленность	н. у.	н. у.	н. у.	30	н. у.	70
6.3. Легкая промышленность	н. у.	н. у.	н. у.	30	н. у.	70
6.3.1. Фармацевтическая промышленность	н. у.	н. у.	н. у.	30	н. у.	70
6.3.2. Фарфоро-фаянсовая промышленность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
6.3.3. Электронная промышленность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
6.3.4. Ювелирная промышленность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
6.4. Пищевая промышленность	н. у.	н. у.	н. у.	30	н. у.	70
6.5. Нефтехимическая промышленность	н. у.	н. у.	н. у.	30	н. у.	70
6.6. Строительная промышленность	н. у.	н. у.	н. у.	30	н. у.	70
6.7. Энергетика	н. у.	н. у.	н. у.	30	н. у.	70
6.10. Обеспечение космической деятельности	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
6.11. Целлюлозно-бумажная промышленность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
7.1.1. Железнодорожные пути	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
7.1.2. Обслуживание железнодорожных перевозок	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
7.4. Воздушный транспорт	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.

7.5. Трубопроводный транспорт	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
12.2. Специальная деятельность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70

(таблица в ред. решения Воронежской городской Думы от 12.04.2023 N 726-V)

Примечания:
1. Минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются в соответствии с пунктом 7 статьи 22 Правил.
2. Минимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается в соответствии с пунктом 6 статьи 22 Правил.
3. "н. у." - предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и/или предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Архитектурно-строительные требования:

1. Планировочное решение застройки должно соответствовать требованиям технических регламентов о пожарной безопасности, требованиям норм по инсоляции и естественной освещенности. Планировочное решение должно обеспечивать эффективное взаимодействие размещаемой и существующей жилой, общественной и производственной застройки.
2. Паркирование и хранение транспорта в соответствии с пунктом 9 статьи 22 Правил.
3. Блокировка: допускается брандмауэрная застройка.
4. Ограждения. Тип ограждения земельных участков со стороны улиц и его высота должны соответствовать требованиям, установленным Правилами благоустройства территорий городского округа город Воронеж.
5. Размещение объектов местного значения: в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования (МНГП).
6. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой установлен данный градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, принимаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.
7. В случаях, установленных статьей 22.1 настоящих Правил, строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с решением о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта.

(в ред. решения Воронежской городской Думы от 24.04.2025 N 1253-V)

Прочие требования и ограничения к использованию земельных участков и объектов капитального строительства:

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территории, границах территорий объектов культурного наследия	В границах зон с особыми условиями использования территории, границах территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, действуют ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для таких зон в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Воронежской области, муниципальными правовыми актами городского округа город Воронеж
Санитарно-гигиенические и	1. Канализация: подключение к центральной

экологические требования	системе канализации: обязательно. 2. Мусороудаление: обязательна организация вывоза ТБО от площадок с контейнерами. Расстояние от площадок с контейнерами до жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи, территорий медицинских организаций и предприятий питания - не менее 20 м. 3. Инженерная подготовка территории: - вертикальная планировка с организацией отвода поверхностных вод: обязательна; - отступ застройки от бровки рельефа: обязателен; определяется на стадии проектирования; - проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием с размещением подпорных стенок: обязательно. 4. Экологические требования: - обустройство и озеленение прилегающих к земельным участкам рекреационных территорий: обязательно; - организация ливневой канализации; - проведение пыле-, влагозащитных мероприятий для источников негативного воздействия: обязательно. 5. Прочие требования: - применение защитных мероприятий при глубоком использовании подземного пространства: обязательно

(таблица в ред. решения Воронежской городской Думы от 12.04.2023 N 726-V)

5. Зона специализированной общественно-деловой застройки. Индекс ОДС. Территориальные зоны ОДС - 1, ОДС - 2, ОДС - 3, ОДС - 4, ОДС - 5, ОДС - 6, ОДС - 7, ОДС - 8, ОДС - 9, ОДС - 10, ОДС - 11, ОДС - 12, ОДС - 13, ОДС - 14, ОДС - 15, ОДС - 16, ОДС - 17, ОДС - 18, ОДС - 19, ОДС - 20, ОДС - 21, ОДС - 22, ОДС - 23, ОДС - 24, ОДС - 25, ОДС - 26, ОДС - 27, ОДС - 28, ОДС - 29, ОДС - 30, ОДС - 31, ОДС - 32, ОДС - 33, ОДС - 34, ОДС - 35, ОДС - 36, ОДС - 37, ОДС - 38, ОДС - 39, ОДС - 40, ОДС - 41, ОДС - 42, ОДС - 43, ОДС - 44, ОДС - 45, ОДС - 46, ОДС - 47, ОДС - 48, ОДС - 49, ОДС - 50, ОДС - 51, ОДС - 52, ОДС - 53, ОДС - 54, ОДС - 55, ОДС - 56, ОДС - 57, ОДС - 58, ОДС - 59, ОДС - 60, ОДС - 61, ОДС - 62, ОДС - 63, ОДС - 64, ОДС - 65, ОДС - 66, ОДС - 67, ОДС - 68, ОДС - 69, ОДС - 70, ОДС - 71, ОДС - 72, ОДС - 73, ОДС - 74, ОДС - 75, ОДС - 76, ОДС - 77, ОДС - 78, ОДС - 79, ОДС - 80, ОДС - 81, ОДС - 82, ОДС - 83, ОДС - 84, ОДС - 85, ОДС - 86, ОДС - 87, ОДС - 88, ОДС - 89, ОДС - 90, ОДС - 91, ОДС - 92, ОДС - 93, ОДС - 94, ОДС - 95, ОДС - 96, ОДС - 97, ОДС - 98, ОДС - 99, ОДС - 100, ОДС - 101, ОДС - 102, ОДС - 103, ОДС - 104, ОДС - 105, ОДС - 106, ОДС - 107, ОДС - 108, ОДС - 109, ОДС - 110, ОДС - 111, ОДС - 112, ОДС - 113, ОДС - 114, ОДС - 115, ОДС - 116, ОДС - 117, ОДС - 118, ОДС - 119, ОДС - 120.
(в ред. решений Воронежской городской Думы от 13.07.2022 N 537-V, от 24.04.2025 N 1254-V, от 25.06.2025 N 1321-V, от 25.06.2025 N 1322-V, от 25.06.2025 N 1323-V)

Градостроительный регламент зон размещения специализированных общественных объектов. Регламент ОДС устанавливается с целью обеспечения единых требований для разных общественных объектов, расположенных в одной зоне, а также для объектов единой функции, расположенных на значительных земельных участках (архитектурные ансамбли, комплексы, кампусы). Для регламента ОДС могут устанавливаться следующие виды специализации: учебно-образовательное назначение, медицинское назначение, санаторно-курортное назначение, спортивное назначение, научно-исследовательское назначение, культурно-просветительское назначение, историческое, религиозное, а также административное назначение.

Виды разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков		Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
	минимальная площадь, кв. м	максимальная площадь, кв. м	Коэффициент (максимальный процент) плотности застройки земельного участка	Предельная высота зданий, строений, сооружений, м	Предельная этажность надземной части, эт.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
1	2	3	4	5	6	7
Основные виды разрешенного использования						
2.7.1. Хранение автотранспорта	150	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
2.7.2. Размещение гаражей для собственных нужд	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.1.1. Предоставление коммунальных услуг	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	90
3.1.2. Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	н. у.	10000	н. у.	30	н. у.	70
3.2.1. Дома социального обслуживания	н. у.	н. у.	н. у.	25	н. у.	н. у.
3.2.2. Оказание социальной помощи населению	н. у.	н. у.	н. у.	30	8	45
3.2.3. Оказание услуг связи	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	45
3.2.4. Общежития	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	24	33
3.3. Бытовое обслуживание	600	н. у.	н. у.	30	н. у.	45
3.4.1. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.4.2. Стационарное медицинское обслуживание	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.4.3. Медицинские организации особого назначения	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.5.1. Дошкольное, начальное и среднее общее образование	н. у.	н. у.	н. у.	25	н. у.	н. у.

3.5.2. Среднее и высшее профессиональное образование	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	45
3.6.1. Объекты культурно-досуговой деятельности	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	50
3.6.2. Парки культуры и отдыха	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	5
3.7.1. Осуществление религиозных обрядов	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.7.2. Религиозное управление и образование	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.9.1. Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.9.2. Проведение научных исследований	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	45
3.9.3. Проведение научных испытаний	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	45
3.10.1. Амбулаторное ветеринарное обслуживание	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	50
3.10.2. Приюты для животных	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
4.4. Магазины	н. у.	н. у.	н. у.	30	н. у.	45
4.5. Банковская и страховая деятельность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	45
4.6. Общественное питание	600	н. у.	н. у.	30	8	45
4.8.1. Развлекательные мероприятия	600	н. у.	н. у.	30	8	45
4.9. Служебные гаражи	н. у.	5000	н. у.	30	н. у.	70
4.9.2. Стоянка транспортных средств	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
(введено решением Воронежской городской Думы от 12.04.2023 N 726-V)						
5.1.1. Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
(в ред. решения Воронежской городской Думы от 11.12.2024 N 1155-V)						
5.1.2. Обеспечение занятий спортом в помещениях	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
5.1.3. Площадки для	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.

занятий спортом						
5.1.4. Оборудованные площадки для занятий спортом	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
6.12. Научно-производственная деятельность	н. у.	н. у.	н. у.	15	н. у.	45
8.0. Обеспечение обороны и безопасности	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
8.3. Обеспечение внутреннего правопорядка	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
9.0. Деятельность по особой охране и изучению природы	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
9.3. Историко-культурная деятельность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
12.0.1. Улично-дорожная сеть	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
12.0.2. Благоустройство территории	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
Условно разрешенные виды использования						
3.6.3. Цирки и зверинцы	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
3.8.1. Государственное управление	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	45
3.8.2. Представительская деятельность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	45
4.1. Деловое управление	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
4.2. Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	н. у.	н. у.	н. у.	30	н. у.	45
4.10. Выставочно-ярмарочная деятельность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	45
5.2.1. Туристическое обслуживание	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
6.8. Связь	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
7.2.2. Обслуживание перевозок пассажиров	2600	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
7.2.3. Стоянки транспорта общего пользования	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
(в ред. решения Воронежской городской Думы от 13.11.2024 N 1129-V)						

7.3. Водный транспорт	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
7.4. Воздушный транспорт	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
11.1. Общее пользование водными объектами	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
Вспомогательные виды разрешенного использования						
5.1.5. Водный спорт	В соответствии с параметрами основного вида разрешенного использования					
5.4. Причалы для маломерных судов						
Примечания: 1. Минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются в соответствии с пунктом 7 статьи 22 Правил. 2. Минимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается в соответствии с пунктом 6 статьи 22 Правил. 3. "н.у." - предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и/или предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.						

Архитектурно-строительные требования:
1. Планировочное решение застройки должно соответствовать требованиям технических регламентов о пожарной безопасности, требованиям норм по инсоляции и естественной освещенности. 2. Паркирование и хранение транспорта в соответствии с пунктом 9 статьи 22 Правил. 3. Жилая застройка территории допускается только в составе специализированных объектов (кампусов, санаториев и т.п.). 4. Блокировка: допускается брандмауэрная застройка территории для единых архитектурных ансамблей и специализированных комплексов. 5. Ограждения. Тип ограждения земельных участков со стороны улиц и его высота должны соответствовать требованиям, установленным Правилами благоустройства территорий городского округа город Воронеж. 6. Размещение объектов местного значения: в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования (МНГП). 7. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой установлен данный градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, принимаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования. 8. В случаях, установленных статьей 22.1 настоящих Правил, строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с решением о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта. (в ред. решения Воронежской городской Думы от 24.04.2025 N 1253-V)
Прочие требования и ограничения к использованию земельных участков и объектов капитального строительства:

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования	В границах зон с особыми условиями использования территории, границах территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, действуют ограничения использования земельных участков и объектов капитального

территории, границах территорий объектов культурного наследия	строительства, установленные для таких зон в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Воронежской области, муниципальными правовыми актами городского округа город Воронеж.
Санитарно-гигиенические и экологические требования	1. Канализация: подключение к центральной системе канализации: обязательно. 2. Мусороудаление: обязательна организация вывоза ТБО от площадок с контейнерами. Расстояние от площадок с контейнерами до жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи, территорий медицинских организаций и предприятий питания - не менее 20 м. 3. Инженерная подготовка территории: - вертикальная планировка с организацией отвода поверхностных вод: обязательна; - отступ застройки от бровки рельефа: обязателен; определяется на стадии проектирования; - проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием с размещением подпорных стенок: обязательно. 4. Экологические требования: - обустройство и озеленение прилегающих к земельным участкам рекреационных территорий: обязательно; - организация ливневой канализации. 5. Прочие требования: - применение защитных мероприятий при глубоком использовании подземного пространства: обязательно.

6. Зона особого регламента специализированной общественно-деловой застройки (Территориальная зона размещения внутриквартальной социальной инфраструктуры). Индекс ОДС(о). Территориальные зоны ОДС(о) - 1, ОДС(о) - 2, ОДС(о) - 3, ОДС(о) - 4, ОДС(о) - 5, ОДС(о) - 6, ОДС(о) - 7, ОДС(о) - 8, ОДС(о) - 9, ОДС(о) - 10, ОДС(о) - 11, ОДС(о) - 12, ОДС(о) - 13, ОДС(о) - 14, ОДС(о) - 15, ОДС(о) - 16, ОДС(о) - 17, ОДС(о) - 18, ОДС(о) - 19, ОДС(о) - 20, ОДС(о) - 21, ОДС(о) - 22, ОДС(о) - 23, ОДС(о) - 24, ОДС(о) - 25, ОДС(о) - 26, ОДС(о) - 27, ОДС(о) - 28, ОДС(о) - 29, ОДС(о) - 30, ОДС(о) - 31, ОДС(о) - 32, ОДС(о) - 33, ОДС(о) - 34, ОДС(о) - 35, ОДС(о) - 36, ОДС(о) - 37, ОДС(о) - 38, ОДС(о) - 39, ОДС(о) - 40, ОДС(о) - 41, ОДС(о) - 42, ОДС(о) - 43, ОДС(о) - 44, ОДС(о) - 45, ОДС(о) - 46, ОДС(о) - 47, ОДС(о) - 48, ОДС(о) - 49, ОДС(о) - 50, ОДС(о) - 51, ОДС(о) - 52, ОДС(о) - 53, ОДС(о) - 54, ОДС(о) - 55, ОДС(о) - 56, ОДС(о) - 57, ОДС(о) - 58, ОДС(о) - 59, ОДС(о) - 60, ОДС(о) - 61, ОДС(о) - 62, ОДС(о) - 63, ОДС(о) - 64, ОДС(о) - 65, ОДС(о) - 66, ОДС(о) - 67, ОДС(о) - 68, ОДС(о) - 69, ОДС(о) - 70, ОДС(о) - 71, ОДС(о) - 72, ОДС(о) - 73, ОДС(о) - 74, ОДС(о) - 75, ОДС(о) - 76, ОДС(о) - 77, ОДС(о) - 78, ОДС(о) - 79, ОДС(о) - 80, ОДС(о) - 81, ОДС(о) - 82, ОДС(о) - 83, ОДС(о) - 84, ОДС(о) - 85, ОДС(о) - 86, ОДС(о) - 87, ОДС(о) - 88, ОДС(о) - 89, ОДС(о) - 90, ОДС(о) - 91, ОДС(о) - 92, ОДС(о) - 93, ОДС(о) - 94, ОДС(о) - 95, ОДС(о) - 96, ОДС(о) - 97, ОДС(о) - 98, ОДС(о) - 99, ОДС(о) - 100, ОДС(о) - 101, ОДС(о) - 102, ОДС(о) - 103, ОДС(о) - 104, ОДС(о) - 105, ОДС(о) - 106, ОДС(о) - 107, ОДС(о) - 108, ОДС(о) - 109, ОДС(о) - 110, ОДС(о) - 111, ОДС(о) - 112, ОДС(о) - 113, ОДС(о) - 114, ОДС(о) - 115, ОДС(о) - 116, ОДС(о) - 117, ОДС(о) - 118, ОДС(о) - 119, ОДС(о) - 120, ОДС(о) - 121, ОДС(о) - 122, ОДС(о) - 123, ОДС(о) - 124, ОДС(о) - 125, ОДС(о) - 126, ОДС(о) - 127, ОДС(о) - 128, ОДС(о) - 129, ОДС(о) - 130, ОДС(о) - 131, ОДС(о) - 132, ОДС(о) - 133, ОДС(о) - 134, ОДС(о) - 135, ОДС(о) - 136, ОДС(о) - 137, ОДС(о) - 138, ОДС(о) - 139, ОДС(о) - 141, ОДС(о) - 142, ОДС(о) - 143, ОДС(о) - 144, ОДС(о) - 145, ОДС(о) - 146, ОДС(о) - 147, ОДС(о) - 148, ОДС(о) - 149, ОДС(о) - 150, ОДС(о) - 151, ОДС(о) - 152, ОДС(о) - 153, ОДС(о) - 154, ОДС(о) - 155, ОДС(о) - 156, ОДС(о) - 157, ОДС(о) - 158, ОДС(о) - 159, ОДС(о) - 160, ОДС(о) - 161, ОДС(о) - 162, ОДС(о) - 163, ОДС(о) - 164, ОДС(о) - 165, ОДС(о) - 166, ОДС(о) - 167, ОДС(о) - 168, ОДС(о) - 169, ОДС(о) - 170, ОДС(о) - 171, ОДС(о) - 172, ОДС(о) - 173, ОДС(о) - 174, ОДС(о) - 175, ОДС(о) - 176, ОДС(о) - 177, ОДС(о) - 178, ОДС(о) - 179, ОДС(о) - 180, ОДС(о) - 181, ОДС(о) - 182, ОДС(о) - 183, ОДС(о) - 184, ОДС(о) - 185, ОДС(о) - 186, ОДС(о) - 187, ОДС(о) - 189, ОДС(о) - 190, ОДС(о) - 191, ОДС(о) - 192, ОДС(о) - 193, ОДС(о) - 194, ОДС(о) - 195,

ОДС(о) - 196, ОДС(о) - 197, ОДС(о) - 198, ОДС(о) - 199, ОДС(о) - 200, ОДС(о) - 201, ОДС(о) - 202, ОДС(о) - 203, ОДС(о) - 204, ОДС(о) - 205, ОДС(о) - 206, ОДС(о) - 207, ОДС(о) - 208, ОДС(о) - 209, ОДС(о) - 210, ОДС(о) - 211, ОДС(о) - 212, ОДС(о) - 213, ОДС(о) - 214, ОДС(о) - 215, ОДС(о) - 216, ОДС(о) - 217, ОДС(о) - 218, ОДС(о) - 219, ОДС(о) - 220, ОДС(о) - 221, ОДС(о) - 222, ОДС(о) - 223, ОДС(о) - 224, ОДС(о) - 225, ОДС(о) - 226, ОДС(о) - 227, ОДС(о) - 228, ОДС(о) - 229, ОДС(о) - 230, ОДС(о) - 231, ОДС(о) - 232, ОДС(о) - 233, ОДС(о) - 234, ОДС(о) - 235, ОДС(о) - 236, ОДС(о) - 237, ОДС(о) - 238, ОДС(о) - 239, ОДС(о) - 240, ОДС(о) - 241, ОДС(о) - 242, ОДС(о) - 243, ОДС(о) - 244, ОДС(о) - 245, ОДС(о) - 246, ОДС(о) - 247, ОДС(о) - 248, ОДС(о) - 249, ОДС(о) - 250, ОДС(о) - 251, ОДС(о) - 252, ОДС(о) - 253, ОДС(о) - 254, ОДС(о) - 255, ОДС(о) - 256, ОДС(о) - 257, ОДС(о) - 258, ОДС(о) - 259, ОДС(о) - 260, ОДС(о) - 261, ОДС(о) - 262, ОДС(о) - 263, ОДС(о) - 264, ОДС(о) - 265, ОДС(о) - 266, ОДС(о) - 267, ОДС(о) - 268, ОДС(о) - 269, ОДС(о) - 270, ОДС(о) - 271, ОДС(о) - 272, ОДС(о) - 273, ОДС(о) - 274, ОДС(о) - 275, ОДС(о) - 276, ОДС(о) - 277, ОДС(о) - 278.
(в ред. решений Воронежской городской Думы от 13.07.2022 N 537-V, от 13.12.2023 N 885-V, от 28.05.2025 N 1284-V, от 26.11.2025 N 91-VI)

Градостроительный регламент внутриквартальной социальной инфраструктуры. Данный вспомогательный регламент ОДС(о) предназначен для резервирования новых и протекции существующих территорий размещения локальных объектов социальной инфраструктуры: школ, детского дошкольного образования, спортивных площадок и физкультурно-оздоровительных учреждений. Регламент устанавливается в составе жилых кварталов и микрорайонов. В зоне действия данного регламента пешеходное движение является приоритетным. Не допускается размещение объектов транспортной инфраструктуры, а также объектов, формирующих транзитные посетительские потоки.

Виды разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков		Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
	минимальная площадь, кв. м	максимальная площадь, кв. м	Коэффициент (максимальный процент) плотности застройки земельного участка	Предельная высота зданий, строений, сооружений, м	Предельная этажность надземной части, эт.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
1	2	3	4	5	6	7
Основные виды разрешенного использования						
3.1.1. Предоставление коммунальных услуг	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	90
3.5.1. Дошкольное, начальное и среднее общее образование	н. у.	н. у.	н. у.	25	н. у.	н. у.
5.1.2. Обеспечение занятий спортом в помещениях	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
5.1.3. Площадки для занятий спортом	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
Условно разрешенные виды использования						
3.5.2. Среднее и высшее профессиональное образование	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	45

4.4. Магазины	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	4	45
5.1.4. Оборудованные площадки для занятий спортом	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.

Примечания:
1. Минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются в соответствии с пунктом 7 статьи 22 Правил.
2. Минимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается в соответствии с пунктом 6 статьи 22 Правил.
3. "н. у." - предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и/или предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Архитектурно-строительные требования:

1. Планировочное решение застройки должно соответствовать требованиям технических регламентов о пожарной безопасности, требованиям норм по инсоляции и естественной освещенности. Планировочное решение должно формировать приоритет пешеходного движения в границах действия данного регламента. Не допускается организация транзитного движения автотранспорта через территорию действия данного регламента. Регламент ОДС(о) является вспомогательным и не размещается вне жилых или общественных территорий: планировочное решение должно обеспечивать функционирование смежной зоны.
2. Паркирование и хранение транспорта в соответствии с пунктом 9 статьи 22 Правил.
3. Жилая застройка территории не допускается.
Застройка с общественными помещениями на первых этажах может размещаться по красной линии улично-дорожной сети с организацией раздельных подъездов для жилой и общественной части.
4. Блокировка: не допускается.
5. Ограждения. Тип ограждения земельных участков со стороны улиц и его высота должны соответствовать требованиям, установленным Правилами благоустройства территорий городского округа город Воронеж.
6. Размещение объектов местного значения: в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования (МНГП).
7. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой установлен данный градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, принимаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.
8. В случаях, установленных статьей 22.1 настоящих Правил, строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с решением о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта.

(в ред. решения Воронежской городской Думы от 24.04.2025 N 1253-V)

Прочие требования и ограничения к использованию земельных участков и объектов капитального строительства:

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территории, границах территорий объектов культурного наследия	В границах зон с особыми условиями использования территории, границах территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, действуют ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для таких зон в соответствии с

	законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Воронежской области, муниципальными правовыми актами городского округа город Воронеж.
Санитарно-гигиенические и экологические требования	1. Канализация: подключение к центральной системе канализации: обязательно. 2. Мусороудаление: обязательна организация вывоза ТБО от площадок с контейнерами. Расстояние от площадок с контейнерами до детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи, территорий медицинских организаций и предприятий питания - не менее 20 м. 3. Инженерная подготовка территории: - вертикальная планировка с организацией отвода поверхностных вод: обязательна; - отступ застройки от бровки рельефа: обязателен; определяется на стадии проектирования; - проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием с размещением подпорных стенок: обязательно. 4. Экологические требования: - обустройство и озеленение прилегающих к земельным участкам рекреационных территорий - обязательно; - организация ливневой канализации.

Статья 25. Регламенты производственных территорий (индекс категории: П)

1. Зона производственно-коммунальной застройки. Индекс ПК. Территориальные зоны ПК - 1, ПК - 2, ПК - 3, ПК - 4, ПК - 5, ПК - 6, ПК - 7, ПК - 8, ПК - 9, ПК - 10, ПК - 11, ПК - 12, ПК - 13, ПК - 14, ПК - 15, ПК - 16, ПК - 17, ПК - 18, ПК - 19, ПК - 20, ПК - 21, ПК - 22, ПК - 23, ПК - 24, ПК - 25, ПК - 26, ПК - 27, ПК - 28, ПК - 29, ПК - 30, ПК - 31, ПК - 32, ПК - 33, ПК - 34, ПК - 35, ПК - 36, ПК - 37, ПК - 38, ПК - 39, ПК - 40, ПК - 41, ПК - 42, ПК - 43, ПК - 44, ПК - 45, ПК - 46, ПК - 47, ПК - 48, ПК - 49, ПК - 50, ПК - 51, ПК - 52, ПК - 53, ПК - 54, ПК - 55, ПК - 56, ПК - 57, ПК - 58, ПК - 59, ПК - 60, ПК - 61, ПК - 62, ПК - 63, ПК - 64, ПК - 65, ПК - 66, ПК - 67, ПК - 68, ПК - 69, ПК - 71, ПК - 72, ПК - 73, ПК - 74, ПК - 75, ПК - 76, ПК - 77, ПК - 78, ПК - 79, ПК - 80, ПК - 81, ПК - 82, ПК - 83, ПК - 84, ПК - 85, ПК - 86, ПК - 87, ПК - 88, ПК - 89, ПК - 90, ПК - 91, ПК - 92, ПК - 93, ПК - 94, ПК - 95, ПК - 96, ПК - 97, ПК - 98, ПК - 99, ПК - 100, ПК - 101, ПК - 102, ПК - 103, ПК - 104, ПК - 105, ПК - 106, ПК - 107, ПК - 108, ПК - 109, ПК - 110, ПК - 111, ПК - 112, ПК - 113, ПК - 114, ПК - 115, ПК - 116, ПК - 117, ПК - 118, ПК - 119, ПК - 120, ПК - 121, ПК - 122, ПК - 123, ПК - 124, ПК - 125, ПК - 126, ПК - 127, ПК - 128, ПК - 129, ПК - 130, ПК - 131, ПК - 132.
(в ред. решений Воронежской городской Думы от 13.07.2022 N 537-V, от 08.12.2022 N 647-V, от 19.07.2023 N 797-V, от 19.03.2025 N 1219-V, от 25.06.2025 N 1322-V)

Градостроительный регламент ПК предназначен для размещения коммунальных объектов и производственных предприятий V - IV санитарного класса, не формирующих значительных санитарно-защитных зон. В границах данной территориальной зоны также допускается размещение общественных объектов районного и местного значения, формирующих небольшие посетительские потоки.

Виды разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков		Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
	минимальная	максимальн	Коэффициент	Предельная	Предельная	Максимальный процент

	площадь, кв. м	ая площадь, кв. м	(максимальный процент) плотности застройки земельного участка	высота зданий, строений, сооружений, м	этажность надземной части, эт.	застройки в границах земельного участка, %
1	2	3	4	5	6	7
Основные виды разрешенного использования						
2.7.1. Хранение автотранспорта	150	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
2.7.2. Размещение гаражей для собственных нужд	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.1.1. Предоставление коммунальных услуг	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	90
3.1.2. Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
3.2.3. Оказание услуг связи	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	45
3.3. Бытовое обслуживание	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	45
3.6.1. Объекты культурно-досуговой деятельности	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
3.9.1. Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.9.2. Проведение научных исследований	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
3.9.3. Проведение научных испытаний	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
3.10.1. Амбулаторное ветеринарное обслуживание	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
4.1. Деловое управление	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	9	60
4.4. Магазины	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	45
4.5. Банковская и страховая деятельность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	45
4.9. Служебные гаражи	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
4.9.1.1. Заправка транспортных средств	1000	н. у.	н. у.	н. у.	1	70
4.9.1.3. Автомобильные мойки	1000	н. у.	н. у.	н. у.	1	70

4.9.1.4. Ремонт автомобилей	1000	н. у.	н. у.	н. у.	1	70
4.9.2. Стоянка транспортных средств	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
5.1.2. Обеспечение занятий спортом в помещениях	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	45
5.1.3. Площадки для занятий спортом	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
5.1.4. Оборудованные площадки для занятий спортом	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
5.1.5. Водный спорт	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
6.0. Производственная деятельность	н. у.	н. у.	н. у.	30	н. у.	70
6.8. Связь	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
6.9. Склады	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
6.9.1. Складские площадки	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	0
6.12. Научно-производственная деятельность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
7.2.2. Обслуживание перевозок пассажиров	2600	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
7.2.3. Стоянки транспорта общего пользования	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
(в ред. решения Воронежской городской Думы от 13.11.2024 N 1129-V)						
7.5. Трубопроводный транспорт	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
8.3. Обеспечение внутреннего правопорядка	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
12.0.1. Улично-дорожная сеть	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
12.0.2. Благоустройство территории	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
12.3. Запас	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
Условно разрешенные виды использования						
3.2.4. Общежития	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	9	40
3.4.1. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.7.1. Осуществление религиозных обрядов	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.

3.7.2. Религиозное управление и образование	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.10.2. Приюты для животных	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
4.2. Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	45
4.3. Рынки	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
4.6. Общественное питание	600	н. у.	н. у.	30	н. у.	45
4.7. Гостиничное обслуживание	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
4.10. Выставочно-ярмарочная деятельность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
6.1. Разведка и добыча полезных ископаемых	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
(введено решением Воронежской городской Думы от 10.12.2025 N 123-VI)						
6.1.1. Осуществление геологического изучения недр	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
(введено решением Воронежской городской Думы от 10.12.2025 N 123-VI) Позиция исключена. - Решение Воронежской городской Думы от 10.12.2025 N 123-VI						
6.2. Тяжелая промышленность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
6.2.1. Автомобилестроительная промышленность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
6.3. Легкая промышленность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
6.3.1. Фармацевтическая промышленность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
6.3.2. Фарфорово-фаянсовая промышленность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
6.3.3. Электронная промышленность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
6.3.4. Ювелирная промышленность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
6.4. Пищевая промышленность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
6.5. Нефтехимическая промышленность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
6.6. Строительная промышленность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
6.7. Энергетика	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.

6.10. Обеспечение космической деятельности	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
6.11. Целлюлозно-бумажная промышленность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
7.1.1. Железнодорожные пути	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
7.1.2. Обслуживание железнодорожных перевозок	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
7.4. Воздушный транспорт	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
12.2. Специальная деятельность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70

(таблица в ред. решения Воронежской городской Думы от 12.04.2023 N 726-V)

Примечания:
1. Минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются в соответствии с пунктом 7 статьи 22 Правил.
2. Минимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается в соответствии с пунктом 6 статьи 22 Правил.
3. "н. у." - предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и/или предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Архитектурно-строительные требования:

1. Планировочное решение застройки должно соответствовать требованиям технических регламентов о пожарной безопасности, требованиям норм по инсоляции и естественной освещенности. В примагистральной полосе производственных зон следует размещать участки и объекты общественного назначения. При размещении общественных объектов планировочное решение должно обеспечивать возможность посетительских пешеходных и транспортных потоков на территорию зоны.
2. Вспомогательные строения: разрешены к размещению.
3. Паркирование и хранение транспорта в соответствии с пунктом 9 статьи 22 Правил.
4. Жилая застройка территории не допускается.
5. Блокировка: допускается брандмауэрная застройка территории для специализированных комплексов.
6. Ограждения. Тип ограждения земельных участков со стороны улиц и его высота должны соответствовать требованиям, установленным Правилами благоустройства территорий городского округа город Воронеж.
7. Размещение объектов местного значения: в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования (МНГП).
8. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой установлен данный градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, принимаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.
9. В случаях, установленных статьей 22.1 настоящих Правил, строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с решением о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта.

(в ред. решения Воронежской городской Думы от 24.04.2025 N 1253-V)

Прочие требования и ограничения к использованию земельных участков и объектов

капитального строительства:	
Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территории, границах территорий объектов культурного наследия	В границах зон с особыми условиями использования территории, границах территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, действуют ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для таких зон в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Воронежской области, муниципальными правовыми актами городского округа город Воронеж
Санитарно-гигиенические и экологические требования	1. Канализация: подключение к центральной системе канализации: обязательно. 2. Мусороудаление: обязательна организация вывоза ТБО от площадок с контейнерами. 3. Инженерная подготовка территории: - вертикальная планировка с организацией отвода поверхностных вод: обязательна; - мероприятия по рекультивации почв: обязательны при изменении вида разрешенного использования. 4. Экологические требования: - санитарные зоны должны быть озеленены не менее чем на 40%; - проведение пылевлагозащитных мероприятий для источников негативного воздействия: обязательно; - организация ливневой канализации

(таблица в ред. решения Воронежской городской Думы от 12.04.2023 N 726-V)

2. Зона производственно-индустриальной застройки. Индекс П. Территориальные зоны П - 1, П - 2, П - 3, П - 4, П - 5, П - 6, П - 7, П - 8, П - 9, П - 10, П - 11, П - 12, П - 13, П - 14, П - 15, П - 16, П - 17, П - 18, П - 19, П - 20, П - 21, П - 22, П - 23, П - 24, П - 25, П - 26, П - 27, П - 28, П - 29, П - 30, П - 31, П - 32, П - 33, П - 34, П - 35, П - 36, П - 37, П - 38, П - 39, П - 40, П - 41, П - 42, П - 43, П - 44, П - 45, П - 46, П - 47, П - 48, П - 49, П - 50, П - 51, П - 52, П - 53, П - 54, П - 55, П - 56, П - 57.
(в ред. решений Воронежской городской Думы от 13.07.2022 N 537-V, от 13.12.2023 N 884-V, от 25.06.2025 N 1322-V)

Градостроительный регламент П предназначен для размещения индустриальных объектов V - II санитарного класса, формирующих значительные санитарно-защитные зоны. Для размещения предприятия I санитарного класса опасности выделена территориальная зона с индексом П - 45. Территории данного регламента не должны располагаться в планировочном каркасе города, т.к. не предполагают транзитного пешеходного и транспортного движения. На территории действия производственно-индустриального регламента запрещено размещение жилой застройки, а также ограничено развитие общественных функций, формирующих посетительские потоки.
(в ред. решения Воронежской городской Думы от 14.08.2024 N 1054-V)

Виды разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков		Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
	минимальная площадь, кв. м	максимальная площадь, кв. м	Коэффициент (максимальный процент) плотности	Предельная высота зданий, строений,	Предельная этажность надземной	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %

			застройки земельного участка	сооружений, м	части, эт.	
1	2	3	4	5	6	7
Основные виды разрешенного использования						
2.7.1. Хранение автотранспорта	150	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
2.7.2. Размещение гаражей для собственных нужд	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.1.1. Предоставление коммунальных услуг	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	90
3.1.2. Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
3.2.3. Оказание услуг связи	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
3.6.1. Объекты культурно-досуговой деятельности	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
3.9.1. Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.9.2. Проведение научных исследований	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
3.9.3. Проведение научных испытаний	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
3.10.1. Амбулаторное ветеринарное обслуживание	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
3.10.2. Приюты для животных	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
4.1. Деловое управление	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	9	50
4.4. Магазины	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
4.5. Банковская и страховая деятельность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
4.9. Служебные гаражи	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
4.9.1.1. Заправка транспортных средств	1000	н. у.	н. у.	н. у.	1	70
4.9.1.3. Автомобильные мойки	1000	н. у.	н. у.	н. у.	1	70
4.9.1.4. Ремонт автомобилей	1000	н. у.	н. у.	н. у.	1	70
4.9.2. Стоянка транспортных	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.

средств						
5.1.2. Обеспечение занятий спортом в помещениях	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	45
5.1.3. Площадки для занятий спортом	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
5.1.4. Оборудованные площадки для занятий спортом	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
5.1.5. Водный спорт	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
6.0. Производственная деятельность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
6.1. Разведка и добыча полезных ископаемых	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
(введено решением Воронежской городской Думы от 10.12.2025 N 123-VI)						
6.1.1. Осуществление геологического изучения недр	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
(введено решением Воронежской городской Думы от 10.12.2025 N 123-VI) Позиция исключена. - Решение Воронежской городской Думы от 10.12.2025 N 123-VI						
6.2. Тяжелая промышленность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
6.2.1. Автомобилестроительная промышленность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
6.3. Легкая промышленность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
6.3.1. Фармацевтическая промышленность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
6.3.2. Фарфоро-фаянсовая промышленность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
6.3.3. Электронная промышленность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
6.3.4. Ювелирная промышленность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
6.4. Пищевая промышленность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
6.5. Нефтехимическая промышленность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
6.6. Строительная промышленность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
6.7. Энергетика	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	90
6.8. Связь	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.

6.9. Склады	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
6.9.1. Складские площадки	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	0
6.10. Обеспечение космической деятельности	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
6.11. Целлюлозно-бумажная промышленность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
6.12. Научно-производственная деятельность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
7.5. Трубопроводный транспорт	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
8.3. Обеспечение внутреннего правопорядка	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
12.0.1. Улично-дорожная сеть	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
12.0.2. Благоустройство территории	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
12.3. Запас	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
Условно разрешенные виды использования						
3.2.4. Общежития	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	9	70
3.3. Бытовое обслуживание	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
3.4.1. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.7.1. Осуществление религиозных обрядов	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.7.2. Религиозное управление и образование	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
4.2. Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
4.3. Рынки	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
4.6. Общественное питание	600	н. у.	н. у.	30	н. у.	45
4.7. Гостиничное обслуживание	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
4.10. Выставочно-ярмарочная деятельность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
7.1.1. Железнодорожные пути	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
7.1.2. Обслуживание	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.

железнодорожных перевозок						
7.2.2. Обслуживание перевозок пассажиров	2600	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
7.4. Воздушный транспорт	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
12.2. Специальная деятельность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.

(таблица в ред. решения Воронежской городской Думы от 12.04.2023 N 726-V)

Примечания:
1. Минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются в соответствии с пунктом 7 статьи 22 Правил.
2. Минимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается в соответствии с пунктом 6 статьи 22 Правил.
3. "н. у." - предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и/или предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению

Архитектурно-строительные требования:

1. Планировочное решение застройки должно соответствовать требованиям технических регламентов о пожарной безопасности, требованиям норм по инсоляции и естественной освещенности.
В примагистральной полосе производственных зон следует размещать участки и объекты общественного обслуживания индустриального предприятия. Организация транзитных пешеходных потоков через территорию действия регламента П не допускается.
2. Вспомогательные строения: разрешены к размещению.
3. Паркирование и хранение транспорта: в соответствии с пунктом 9 статьи 22 Правил.
4. Жилая застройка территории: не допускается.
5. Блокировка: допускается брандмауэрная застройка территории для специализированных комплексов.
6. Ограждения. Тип ограждения земельных участков со стороны улиц и его высота должны соответствовать требованиям, установленным Правилами благоустройства территорий городского округа город Воронеж.
7. Размещение объектов местного значения: в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования (МНГП).
8. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой установлен данный градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, принимаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.
9. В случаях, установленных статьей 22.1 настоящих Правил, строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с решением о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта.

(в ред. решения Воронежской городской Думы от 24.04.2025 N 1253-V)

Прочие требования и ограничения к использованию земельных участков и объектов капитального строительства

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах	В границах зон с особыми условиями использования территории, границах территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, действуют ограничения использования

зон с особыми условиями использования территории, границах территорий объектов культурного наследия	земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для таких зон в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Воронежской области, муниципальными правовыми актами городского округа город Воронеж.
Санитарно-гигиенические и экологические требования	1. Канализация: подключение к центральной системе канализации: обязательно. 2. Мусороудаление: обязательна организация вывоза ТБО от площадок с контейнерами. 3. Инженерная подготовка территории: - вертикальная планировка с организацией отвода поверхностных вод: обязательна; - мероприятия по рекультивации почв: обязательны при изменении вида разрешенного использования. 4. Экологические требования: - санитарные зоны должны быть озеленены не менее чем на 40%; - проведение пылевлагозащитных мероприятий для источников негативного воздействия: обязательно; - организация ливневой канализации

(таблица в ред. решения Воронежской городской Думы от 12.04.2023 N 726-V)

3. Зона специализированных объектов инженерной, транспортной и производственной инфраструктуры. Индекс ПТ. Территориальные зоны ПТ - 1, ПТ - 2, ПТ - 3, ПТ - 5, ПТ - 6, ПТ - 7, ПТ - 8, ПТ - 9, ПТ - 10, ПТ - 11, ПТ - 14, ПТ - 15, ПТ - 16, ПТ - 17, ПТ - 18, ПТ - 19, ПТ - 20, ПТ - 21, ПТ - 22, ПТ - 23, ПТ - 24, ПТ - 25, ПТ - 26, ПТ - 27, ПТ - 28, ПТ - 29, ПТ - 30, ПТ - 31, ПТ - 32, ПТ - 33, ПТ - 34, ПТ - 35, ПТ - 36, ПТ - 37, ПТ - 38, ПТ - 39, ПТ - 40, ПТ - 41, ПТ - 42, ПТ - 43, ПТ - 44, ПТ - 45, ПТ - 46, ПТ - 47, ПТ - 48, ПТ - 49, ПТ - 50, ПТ - 51, ПТ - 52, ПТ - 53, ПТ - 54, ПТ - 55, ПТ - 56, ПТ - 57, ПТ - 58, ПТ - 59, ПТ - 60, ПТ - 61, ПТ - 62, ПТ - 63, ПТ - 64, ПТ - 65, ПТ - 66, ПТ - 67, ПТ - 68, ПТ - 70, ПТ - 71, ПТ - 72, ПТ - 73, ПТ - 74, ПТ - 75, ПТ - 76, ПТ - 77, ПТ - 78, ПТ - 79, ПТ - 80, ПТ - 81, ПТ - 82, ПТ - 83, ПТ - 84, ПТ - 86, ПТ - 87, ПТ - 88, ПТ - 89, ПТ - 90, ПТ - 91, ПТ - 92, ПТ - 93, ПТ - 94, ПТ - 95, ПТ - 96, ПТ - 97, ПТ - 98, ПТ - 99, ПТ - 100.
(в ред. решений Воронежской городской Думы от 13.07.2022 N 537-V, от 19.07.2023 N 797-V, от 25.06.2025 N 1322-V)

Градостроительный регламент ПТ предназначен для размещения инфраструктурных объектов общегородского и районного значения (депо, автобусные парки, железнодорожные станции, транспортно-пересадочные узлы (ТПУ), аэропорты (аэровокзалы), логистические комплексы, электростанции, очистные сооружения и т.п.). Территориальные зоны данного регламента используются для резервирования территорий под долговременное развитие городской и агломерационной инфраструктуры. В границах действия данного регламента ограничено развитие жилых и общественных функций.

Виды разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков		Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
	минимальная площадь, кв. м	максимальная площадь, кв. м	Коэффициент (максимальный процент) плотности застройки земельного участка	Предельная высота зданий, строений, сооружений, м	Предельная этажность надземной части, эт.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %

1	2	3	4	5	6	7
Основные виды разрешенного использования						
2.7.1. Хранение автотранспорта	150	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
2.7.2. Размещение гаражей для собственных нужд	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.1.1. Предоставление коммунальных услуг	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	90
3.1.2. Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
3.2.3. Оказание услуг связи	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
4.9. Служебные гаражи	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
4.9.1.1. Заправка транспортных средств	1000	н. у.	н. у.	н. у.	1	70
4.9.1.3. Автомобильные мойки	1000	н. у.	н. у.	н. у.	1	70
4.9.1.4. Ремонт автомобилей	1000	н. у.	н. у.	н. у.	1	70
4.9.2. Стоянка транспортных средств	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
(введено решением Воронежской городской Думы от 12.04.2023 N 726-V)						
6.7. Энергетика	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	90
6.8. Связь	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
6.9. Склады	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
6.9.1. Складские площадки	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	0
7.1.1. Железнодорожные пути	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
7.1.2. Обслуживание железнодорожных перевозок	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
7.4. Воздушный транспорт	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
7.5. Трубопроводный транспорт	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
8.3. Обеспечение внутреннего правопорядка	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
11.3. Гидротехнические	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.

сооружения						
12.0.1. Улично-дорожная сеть	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
12.0.2. Благоустройство территории	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
12.3. Запас	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
Условно разрешенные виды использования						
4.3. Рынки	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
(введено решением Воронежской городской Думы от 25.06.2025 N 1324-V)						
4.9.1.2. Обеспечение дорожного отдыха	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
12.2. Специальная деятельность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
Примечания: 1. Минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются в соответствии с пунктом 7 статьи 22 Правил. 2. Минимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается в соответствии с пунктом 6 статьи 22 Правил. 3. "н.у." - предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и/или предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.						

Архитектурно-строительные требования:
1. Планировочное решение застройки должно соответствовать требованиям технических регламентов о пожарной безопасности, требованиям норм по инсоляции и естественной освещенности. В примагистральной полосе производственных зон следует размещать участки и объекты общественного обслуживания индустриального предприятия. Организация транзитных пешеходных потоков через территорию действия регламента ПТ не допускается. 2. Паркирование и хранение транспорта в соответствии с пунктом 9 статьи 22 Правил. 3. Жилая застройка территории: не допускается. 4. Блокировка: допускается брандмауэрная застройка территории для специализированных комплексов. 5. Ограждения. Тип ограждения земельных участков со стороны улиц и его высота должны соответствовать требованиям, установленным Правилами благоустройства территорий городского округа город Воронеж. 6. Размещение объектов местного значения: в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования (МНГП). 7. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой установлен данный градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, принимаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования. 8. В случаях, установленных статьей 22.1 настоящих Правил, строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с решением о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта. (в ред. решения Воронежской городской Думы от 24.04.2025 N 1253-V)

Прочие требования и ограничения к использованию земельных участков и объектов капитального строительства:	
Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территории, границах территорий объектов культурного наследия	В границах зон с особыми условиями использования территории, границах территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, действуют ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для таких зон в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Воронежской области, муниципальными правовыми актами городского округа город Воронеж.
Санитарно-гигиенические и экологические требования	1. Канализация: подключение к центральной системе канализации: обязательно. 2. Мусороудаление: обязательна организация вывоза ТБО от площадок с контейнерами. 3. Инженерная подготовка территории: - вертикальная планировка с организацией отвода поверхностных вод: обязательна; - мероприятия по рекультивации почв: обязательны при изменении вида разрешенного использования. 4. Экологические требования: - санитарно-защитные зоны должны быть озеленены не менее чем на 40%; - проведение пылевлагозащитных мероприятий для источников негативного воздействия: обязательно; - организация ливневой канализации.

Статья 26. Регламенты территорий специального назначения (индекс категории: С)

1. Специальная зона размещения режимных объектов. Индекс СП. Территориальные зоны СП - 1, СП - 2, СП - 3, СП - 4, СП - 5, СП - 7, СП - 8, СП - 9, СП - 10, СП - 11, СП - 12, СП - 13, СП - 14, СП - 15, СП - 16, СП - 17, СП - 18, СП - 19, СП - 20, СП - 21, СП - 22, СП - 23, СП - 24, СП - 25, СП - 26, СП - 27, СП - 28.
(в ред. решений Воронежской городской Думы от 13.07.2022 N 537-V, от 13.11.2024 N 1127-V)

Регламент СП предназначен для размещения и обеспечения условий эксплуатации объектов ограниченного доступа, в том числе военного и пенитенциарного назначения. Территории действия регламента ограничены для размещения участков общего пользования и размещения объектов, формирующих посетительские потоки. Территориальные зоны действия регламента СП должны размещаться вне общественных центров и узлов планировочного каркаса города, так как не предполагают транзитных пешеходных и транспортных потоков.

Виды разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков		Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
	минимальная площадь, кв. м	максимальная площадь, кв. м	Коэффициент (максимальный процент) плотности застройки земельного	Предельная высота зданий, строений, сооружений, м	Предельная этажность надземной части, эт.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %

			участка			
1	2	3	4	5	6	7
Основные виды разрешенного использования						
3.1.1. Предоставление коммунальных услуг	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	90
4.9. Служебные гаражи	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
6.8. Связь	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
7.4. Воздушный транспорт	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
8.0. Обеспечение обороны и безопасности	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
8.1. Обеспечение вооруженных сил	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
8.3. Обеспечение внутреннего правопорядка	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
8.4. Обеспечение деятельности по исполнению наказаний	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
Условно разрешенные виды использования						
2.1. Для индивидуального жилищного строительства	300	800	н. у.	20	3	50
2.1.1. Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	600	н. у.	1,8 (180)	20	4	45
2.5. Среднеэтажная жилая застройка	800	н. у.	2 (200)	30	8	40
2.7.1. Хранение автотранспорта	150	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
2.7.2. Размещение гаражей для собственных нужд	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
4.9.2. Стоянка транспортных средств	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
(введено решением Воронежской городской Думы от 12.04.2023 N 726-V)						
14.0. Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
(введено решением Воронежской городской Думы от 12.04.2023 N 726-V)						
Вспомогательные виды разрешенного использования						

3.2.3. Оказание услуг связи	В соответствии с параметрами основного вида разрешенного использования.
3.2.4. Общежития	
3.3. Бытовое обслуживание	
3.4.1. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	
3.6.1. Объекты культурно-досуговой деятельности	
3.7.1. Осуществление религиозных обрядов	
3.8.1. Государственное управление	
3.9.1. Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	
3.9.2. Проведение научных исследований	
3.9.3. Проведение научных испытаний	
3.10.1. Амбулаторное ветеринарное обслуживание	
4.4. Магазины	
4.6. Общественное питание	
4.7. Гостиничное обслуживание	
5.1.3. Площадки для занятий спортом	
5.1.4. Оборудованные площадки для занятий спортом	
6.0. Производственная деятельность	
6.9. Склады	
6.9.1. Складские площадки	
6.12. Научно-производственная деятельность	
12.0.1. Улично-дорожная сеть	

12.0.2. Благоустройство территории	

Примечания:
1. Минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются в соответствии с пунктом 7 статьи 22 Правил.
2. Минимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается в соответствии с пунктом 6 статьи 22 Правил.
3. "н.у." - предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и/или предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Архитектурно-строительные требования:
1. Планировочное решение застройки должно соответствовать требованиям технических регламентов о пожарной безопасности, требованиям норм по инсоляции и естественной освещенности. Не допускается размещение территорий и объектов общего пользования в границах действия данного регламента. Планировочное решение должно формировать буферные зоны между режимными объектами и смежными территориальными зонами. 2. Вспомогательные строения: разрешены к размещению. 3. Паркирование и хранение транспорта в соответствии с пунктом 9 статьи 22 Правил. 4. Блокировка: допускается брандмауэрная застройка территории для специализированных комплексов. 5. Ограждения. Тип ограждения земельных участков со стороны улиц и его высота должны соответствовать требованиям, установленным Правилами благоустройства территорий городского округа город Воронеж. 6. Размещение объектов местного значения: не размещаются. 7. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой установлен данный градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, принимаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.
Прочие требования и ограничения к использованию земельных участков и объектов капитального строительства:

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территории, границах территорий объектов культурного наследия	В границах зон с особыми условиями использования территории, границах территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, действуют ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для таких зон в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Воронежской области, муниципальными правовыми актами городского округа город Воронеж.
Санитарно-гигиенические и экологические требования	1. Канализация: - подключение к центральной системе канализации: возможно; - локальная система канализации: обязательна. 2. Мусороудаление: обязательна организация вывоза ТБО от площадок с контейнерами. Расстояние от площадок с контейнерами до жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых,

	прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи, территорий медицинских организаций и предприятий питания - не менее 20 м. 3. Инженерная подготовка территории: - вертикальная планировка с организацией отвода поверхностных вод: обязательна; - мероприятия по рекультивации почв: рекомендуются при изменении вида разрешенного использования. 4. Экологические требования: - санитарно-защитные зоны должны быть озеленены не менее чем на 40%; - проведение пылевлагозащитных мероприятий для источников негативного воздействия: обязательно; - организация ливневой канализации.

2. Специальная зона размещения кладбищ и захоронений. Индекс СПК. Территориальные зоны СПК - 1, СПК - 2, СПК - 3, СПК - 4, СПК - 5, СПК - 6, СПК - 7, СПК - 8, СПК - 9, СПК - 10, СПК - 11, СПК - 12, СПК - 13, СПК - 14, СПК - 15, СПК - 16, СПК - 17, СПК - 18, СПК - 19, СПК - 21, СПК - 22.
(в ред. решений Воронежской городской Думы от 13.07.2022 N 537-V, от 25.06.2025 N 1322-V)

Градостроительный регламент СПК предназначен для размещения кладбищ, крематориев, захоронений, скотомогильников. Территориальные зоны действия регламента СП должны размещаться вне общественных центров и узлов планировочного каркаса города, так как не предполагают транзитных пешеходных и транспортных потоков.

Виды разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков		Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
	минимальная площадь, кв. м	максимальная площадь, кв. м	Коэффициент (максимальный процент) плотности застройки земельного участка	Предельная высота зданий, строений, сооружений, м	Предельная этажность надземной части, эт.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
1	2	3	4	5	6	7
Основные виды разрешенного использования						
3.3. Бытовое обслуживание	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	45
3.4.3. Медицинские организации особого назначения	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.7.1. Осуществление религиозных обрядов	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
4.9. Служебные гаражи	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
12.1. Ритуальная деятельность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.

12.3. Запас	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
Вспомогательные виды разрешенного использования						
3.1.1. Предоставление коммунальных услуг	В соответствии с параметрами основного вида разрешенного использования					
8.3. Обеспечение внутреннего правопорядка						
12.0.1. Улично-дорожная сеть						
12.0.2. Благоустройство территории						
Примечания: 1. Минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются в соответствии с пунктом 7 статьи 22 Правил. 2. Минимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается в соответствии с пунктом 6 статьи 22 Правил. 3. "н. у." - предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и/или предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.						

Архитектурно-строительные требования:	
1. Планировочное решение застройки должно соответствовать требованиям технических регламентов о пожарной безопасности, требованиям норм по инсоляции и естественной освещенности. 2. Вспомогательные строения: разрешены к размещению. 3. Паркирование и хранение транспорта в соответствии с пунктом 9 статьи 22 Правил. 4. Жилая застройка территории: не допускается. 5. Блокировка: не допускается. 6. Ограждения. Тип ограждения земельных участков со стороны улиц и его высота должны соответствовать требованиям, установленным Правилами благоустройства территорий городского округа город Воронеж. 7. Размещение объектов местного значения: в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования (МНГП). 8. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой установлен данный градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, принимаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.	
Прочие требования и ограничения к использованию земельных участков и объектов капитального строительства:	
Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территории, границах территорий объектов культурного наследия	В границах зон с особыми условиями использования территории, границах территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, действуют ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для таких зон в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Воронежской области, муниципальными правовыми

	актами городского округа город Воронеж.
Санитарно-гигиенические и экологические требования	1. Канализация: - подключение к центральной системе канализации: возможно; - локальная система канализации: обязательна. 2. Мусороудаление: обязательна организация вывоза ТБО от площадок с контейнерами. 3. Инженерная подготовка территории: - вертикальная планировка с организацией отвода поверхностных вод: обязательна; - мероприятия по рекультивации почв: обязательны при изменении вида разрешенного использования. 4. Экологические требования: - организация ливневой канализации; - размещение регламента СПК в водоохранных зонах допустимо без размещения захоронений.

Статья 27. Регламенты территорий сельскохозяйственного назначения (индекс категории: СХ)

1. Зона производственных объектов сельскохозяйственного назначения. Индекс СХО. Территориальные зоны СХО - 1, СХО - 2, СХО - 3, СХО - 4, СХО - 5, СХО - 6, СХО - 7, СХО - 8, СХО - 9, СХО - 10, СХО - 11, СХО - 12, СХО - 13.
(в ред. решений Воронежской городской Думы от 13.07.2022 N 537-V, от 25.06.2025 N 1322-V)

Регламент СХО предназначен для ведения сельского хозяйства и размещения производственных объектов сельскохозяйственного назначения, не входящих в состав производственных функциональных зон Генерального плана городского округа город Воронеж.

Виды разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков		Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
	минимальная площадь, кв. м	максимальная площадь, кв. м	Коэффициент (максимальный процент) плотности застройки земельного участка	Предельная высота зданий, строений, сооружений, м	Предельная этажность надземной части, эт.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
1	2	3	4	5	6	7
Основные виды разрешенного использования						
1.1. Растениеводство	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
1.2. Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
1.3. Овощеводство	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
1.5. Садоводство	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.

1.12. Пчеловодство	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
1.14. Научное обеспечение сельского хозяйства	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
1.15. Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
1.17. Питомники	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
1.18. Обеспечение сельскохозяйственного производства	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.1.1. Предоставление коммунальных услуг	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	90
3.10.1. Амбулаторное ветеринарное обслуживание	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
3.10.2. Приюты для животных	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
4.9. Служебные гаражи	н. у.	н. у.	н. у.	30	н. у.	н. у.
6.8. Связь	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
12.0.1. Улично-дорожная сеть	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
12.0.2. Благоустройство территории	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
Условно разрешенные виды использования						
6.9.1. Складские площадки	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	0
7.4. Воздушный транспорт	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
Вспомогательные виды разрешенного использования						
8.3. Обеспечение внутреннего правопорядка	В соответствии с параметрами основного вида разрешенного использования					
11.1. Общее пользование водными объектами						
Примечания: 1. Минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются в соответствии с пунктом 7 статьи 22 Правил. 2. Минимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается в соответствии с пунктом 6 статьи 22 Правил. 3. "н. у." - предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и/или предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.						

Архитектурно-строительные требования:	
1. Планировочное решение застройки должно соответствовать требованиям технических регламентов о пожарной безопасности, требованиям норм по инсоляции и естественной освещенности. В примагистральной полосе производственных зон следует размещать участки и объекты общественного назначения. 2. Вспомогательные строения: разрешены к размещению. 3. Паркирование и хранение транспорта в соответствии с пунктом 9 статьи 22 Правил. 4. Жилая застройка территории: не допускается. 5. Блокировка: допускается брандмауэрная застройка территории для специализированных комплексов. 6. Ограждения. Тип ограждения земельных участков со стороны улиц и его высота должны соответствовать требованиям, установленным Правилами благоустройства территорий городского округа город Воронеж. 7. Размещение объектов местного значения: в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования (МНГП). 8. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой установлен данный градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, принимаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.	
Прочие требования и ограничения к использованию земельных участков и объектов капитального строительства:	
Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территории, границах территорий объектов культурного наследия	В границах зон с особыми условиями использования территории, границах территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, действуют ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для таких зон в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Воронежской области, муниципальными правовыми актами городского округа город Воронеж.
Санитарно-гигиенические и экологические требования	1. Канализация: подключение к центральной системе канализации: возможно. 2. Мусороудаление: обязательна организация вывоза ТБО от площадок с контейнерами. 3. Инженерная подготовка территории: вертикальная планировка с организацией отвода поверхностных вод: рекомендуется. 4. Экологические требования: - организация ливневой канализации; - минимизация экологической нагрузки на почвы; - минимизация подземных сетей и объектов.

2. Зона сельского хозяйства и садоводства. Индекс СХП. Территориальные зоны СХП - 1, СХП - 2, СХП - 3, СХП - 4, СХП - 5, СХП - 7, СХП - 8, СХП - 9.
(в ред. решений Воронежской городской Думы от 13.07.2022 N 537-V, от 30.10.2024 N 1104-V)

Градостроительный регламент СХП предназначен для размещения пашен, земель, занятых многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими) и иного ведения сельского хозяйства, в том числе садоводства, не предусматривающего размещения производственных объектов сельскохозяйственного назначения.

Виды разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков		Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
	минимальная площадь, кв. м	максимальная площадь, кв. м	Коэффициент (максимальный процент) плотности застройки земельного участка	Предельная высота зданий, строений, сооружений, м	Предельная этажность надземной части, эт.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
1	2	3	4	5	6	7
Основные виды разрешенного использования						
1.1. Растениеводство	н. у.	н. у.	0 (0)	0	0	0
1.2. Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	н. у.	н. у.	0 (0)	0	0	0
1.3. Овощеводство	н. у.	н. у.	0 (0)	0	0	0
1.5. Садоводство	н. у.	н. у.	0 (0)	0	0	0
1.12. Пчеловодство	н. у.	н. у.	0 (0)	0	0	0
1.14. Научное обеспечение сельского хозяйства	н. у.	н. у.	0 (0)	0	0	0
1.19. Сенокошение	н. у.	н. у.	0 (0)	0	0	0
1.20. Выпас сельскохозяйственных животных	н. у.	н. у.	0 (0)	0	0	0
Условно разрешенные виды использования						
1.4. Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур	н. у.	н. у.	0 (0)	0	0	0
Вспомогательные виды разрешенного использования						
11.1. Общее пользование водными объектами	В соответствии с параметрами основного вида разрешенного использования					

Примечания:
1. Минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются в соответствии с пунктом 7 статьи 22 Правил.
2. Минимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается в соответствии с пунктом 6 статьи 22 Правил.
3. "н. у." - предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и/или предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов

капитального строительства не подлежат установлению.

Архитектурно-строительные требования:	
Размещение объектов местного значения: не подлежат размещению.	
Прочие требования и ограничения к использованию земельных участков и объектов капитального строительства:	
Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территории, границах территорий объектов культурного наследия	В границах зон с особыми условиями использования территории, границах территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, действуют ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для таких зон в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Воронежской области, муниципальными правовыми актами городского округа город Воронеж.
Санитарно-гигиенические и экологические требования	1. Мусороудаление: обязательна организация вывоза ТБО от площадок с контейнерами. 2. Инженерная подготовка территории: вертикальная планировка с организацией отвода поверхностных вод: рекомендуется. 3. Экологические требования: - минимизация экологической нагрузки на почвы; - минимизация подземных сетей и объектов.

Статья 28. Регламенты территорий рекреационного назначения (индекс категории: Р)

1. Зона рекреационно-дачного регламента. Индекс РД. Территориальные зоны РД - 1, РД - 2, РД - 3, РД - 4, РД - 5, РД - 6, РД - 7, РД - 8, РД - 9, РД - 10, РД - 11, РД - 12, РД - 13, РД - 14, РД - 15, РД - 16, РД - 17, РД - 18, РД - 19, РД - 20, РД - 21, РД - 22, РД - 23, РД - 24, РД - 25, РД - 26, РД - 27, РД - 28.
(в ред. решения Воронежской городской Думы от 13.07.2022 N 537-V)

Территориальная зона регламента РД предназначена для размещения коллективных садов (СНТ), рекреационной и хозяйственной деятельности с возможностью размещения низкоплотной индивидуальной жилой застройки. Действие регламента РД направлено на протекцию приватности использования частных участков и сохранение экологии среды. Территория действия данного регламента не предполагает транзитных посетительских и транспортных потоков, а также размещения общественных центров. Интеграция данных территорий в городскую среду должно осуществляется путем перевода в регламент ЖИ при условии установления границ отдельных земельных участков, включая земельные участки общего пользования, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, выполнения иных мероприятий, предусмотренных Федеральным законом от 29.07.2017 N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Виды разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков		Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
	минимальная площадь, кв. м	максимальная площадь, кв. м	Коэффициент (максимальный процент)	Предельная высота зданий, строений, сооружени	Предельная этажность надзем	Максимальный процент застройки в границах

			плотности застройки земельного участка	й, м	ной части, эт.	земельного участка, %
1	2	3	4	5	6	7
Основные виды разрешенного использования						
4.4. Магазины	600	н. у.	н. у.	12	н. у.	45
5.1.3. Площадки для занятий спортом	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
12.0.1. Улично-дорожная сеть	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
12.0.2. Благоустройство территории	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
13.0. Земельные участки общего назначения	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
13.1. Ведение огородничества	300	600	н. у.	н. у.	н. у.	0
(в ред. решения Воронежской городской Думы от 11.12.2024 N 1155-V)						
13.2. Ведение садоводства	300	600	н. у.	20	н. у.	30
(в ред. решения Воронежской городской Думы от 11.12.2024 N 1155-V)						
Условно разрешенные виды использования						
Позиция исключена. - Решение Воронежской городской Думы от 12.04.2023 N 726-V						
2.2. Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	300	800	н. у.	20	3	50
2.7.1. Хранение автотранспорта	150	н. у.	н. у.	н. у.	0	н. у.
2.7.2. Размещение гаражей для собственных нужд	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.1.1. Предоставление коммунальных услуг	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	90
3.2.3. Оказание услуг связи	н. у.	н. у.	н. у.	15	н. у.	н. у.
3.3. Бытовое обслуживание	600	н. у.	н. у.	12	н. у.	45
3.4.1. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	н. у.	н. у.	н. у.	15	н. у.	н. у.
3.7.1. Осуществление религиозных обрядов	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.

4.6. Общественное питание	600	н. у.	н. у.	12	н. у.	45
4.9.2. Стоянка транспортных средств	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
(введено решением Воронежской городской Думы от 12.04.2023 N 726-V)						
Примечания: 1. Минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются в соответствии с пунктом 7 статьи 22 Правил. 2. Минимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается в соответствии с пунктом 6 статьи 22 Правил. 3. "н. у." - предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и/или предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.						

Архитектурно-строительные требования:
1. Планировочное решение застройки должно соответствовать требованиям технических регламентов о пожарной безопасности, требованиям норм по инсоляции и естественной освещенности. Планировочное решение должно исключать организацию транзитного транспортного движения через территорию действия данного регламента. Общественные объекты следует размещать во входной зоне. Между общественными объектами и участками индивидуальных жилых домов следует размещать буферные зоны. 2. Паркирование и хранение транспорта в соответствии с пунктом 9 статьи 22 Правил. 3. Блокировка хозяйственных построек на смежных участках допускается по взаимному согласию собственников жилых домов, а также допускается блокировка хозяйственных построек к основному строению. 4. Ограждения. Тип ограждения земельных участков со стороны улиц и его высота должны соответствовать требованиям, установленным Правилами благоустройства территорий городского округа город Воронеж. 5. Размещение объектов местного значения: в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования (МНГП). 6. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой установлен данный градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, принимаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования. 7. В случаях, установленных статьей 22.1 настоящих Правил, строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с решением о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта. (в ред. решения Воронежской городской Думы от 24.04.2025 N 1253-V)
Прочие требования и ограничения к использованию земельных участков и объектов капитального строительства:

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территории, границах территорий объектов культурного наследия	В границах зон с особыми условиями использования территории, границах территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, действуют ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для таких зон в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Воронежской области, муниципальными правовыми актами городского округа город Воронеж.

Санитарно-гигиенические и экологические требования	1. Канализация: при отсутствии подключения к центральной системе канализации рекомендуется наличие локальной системы. 2. Мусороудаление: обязательна организация вывоза ТБО от площадок с контейнерами. Расстояние от площадок с контейнерами до жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи, территорий медицинских организаций и предприятий питания - не менее 20 м. 3. Инженерная подготовка территории: - вертикальная планировка с организацией отвода поверхностных вод: рекомендуется; - проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием: рекомендуется. 4. Экологические требования: - максимальное сохранение природного рельефа с обеспечением отвода поверхностного стока; - минимизация плотности подземных инженерных сетей и равномерное их размещение по площади; - организация ливневой канализации с поверхностными водостоками; - обустройство откосов, укрепление дна.

2. Зона рекреационно-туристического регламента. Индекс РТ. Территориальные зоны РТ - 1, РТ - 4, РТ - 5, РТ - 6, РТ - 7, РТ - 8, РТ - 9, РТ - 10, РТ - 11, РТ - 12, РТ - 13, РТ - 14, РТ - 15, РТ - 16, РТ - 17, РТ - 18, РТ - 19, РТ - 20, РТ - 21, РТ - 22, РТ - 23, РТ - 24, РТ - 25, РТ - 26, РТ - 27, РТ - 28, РТ - 29, РТ - 30, РТ - 31, РТ - 32.

(в ред. решений Воронежской городской Думы от 13.07.2022 N 537-V, от 19.07.2023 N 797-V, от 26.11.2025 N 90-VI)

Градостроительный регламент РТ устанавливается для общегородских объектов туризма и рекреации: парков культуры и отдыха, набережных, благоустроенных прибрежных зон, курортов, санаториев и баз отдыха. Регламент РТ сочетает возможность размещения объектов капитального строительства как в составе квартальной структуры, так и в виде отдельно стоящих объектов внутри озелененной парковой территории.

Виды разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков		Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
	минимальная площадь, кв. м	максимальная площадь, кв. м	Коэффициент (максимальный процент) плотности застройки земельного участка	Предельная высота зданий, строений, сооружений, м	Предельная этажность надземной части, эт.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
1	2	3	4	5	6	7
Основные виды разрешенного использования						
3.1.1. Предоставление коммунальных услуг	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	90

3.2.3. Оказание услуг связи	н. у.	н. у.	н. у.	30	н. у.	н. у.
3.4.2. Стационарное медицинское обслуживание	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.5.1. Дошкольное, начальное и среднее общее образование	н. у.	н. у.	н. у.	25	н. у.	н. у.
3.5.2. Среднее и высшее профессиональное образование	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
3.6.2. Парки культуры и отдыха	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	5
3.6.3. Цирки и зверинцы	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
3.10.2. Приюты для животных	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
4.4. Магазины	600	н. у.	н. у.	н. у.	5	45
4.6. Общественное питание	600	н. у.	н. у.	20	5	50
4.7. Гостиничное обслуживание	н. у.	н. у.	3 (300)	н. у.	24	45
5.1.1. Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
(в ред. решения Воронежской городской Думы от 11.12.2024 N 1155-V)						
5.1.2. Обеспечение занятий спортом в помещениях	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
5.1.3. Площадки для занятий спортом	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
5.1.4. Оборудованные площадки для занятий спортом	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
5.1.5. Водный спорт	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
5.1.7. Спортивные базы	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
5.2. Природно-познавательный туризм	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
5.2.1. Туристическое обслуживание	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
5.3. Деятельность в сфере охотничьего хозяйства	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
(введено решением Воронежской городской Думы от 10.12.2025 N 123-VI)						
5.3.1. Рыболовство	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.

(введено решением Воронежской городской Думы от 10.12.2025 N 123-VI) Позиция исключена. - Решение Воронежской городской Думы от 10.12.2025 N 123-VI						
5.4. Причалы для маломерных судов	н. у.	н. у.	н. у.	10	3	н. у.
5.5. Поля для гольфа или конных прогулок	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
7.3. Водный транспорт	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
8.3. Обеспечение внутреннего правопорядка	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40
9.0. Деятельность по особой охране и изучению природы	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
9.1. Охрана природных территорий	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
9.2.1. Санаторная деятельность	н. у.	н. у.	н. у.	30	н. у.	40
9.3. Историко-культурная деятельность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
11.1. Общее пользование водными объектами	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
12.0.1. Улично-дорожная сеть	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
12.0.2. Благоустройство территории	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
Условно разрешенные виды использования						
2.4. Передвижное жилье	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
2.7.1. Хранение автотранспорта	150	н. у.	н. у.	н. у.	0	н. у.
3.2.1. Дома социального обслуживания	н. у.	н. у.	н. у.	25	н. у.	н. у.
3.3. Бытовое обслуживание	600	н. у.	н. у.	30	н. у.	45
3.4.1. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.6.1. Объекты культурно-досуговой деятельности	н. у.	н. у.	н. у.	15	4	45
3.7.1. Осуществление религиозных обрядов	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.7.2. Религиозное управление и образование	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.

4.8.1. Развлекательные мероприятия	н. у.	н. у.	н. у.	15	н. у.	45
4.9.1.2. Обеспечение дорожного отдыха	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
4.9.2. Стоянка транспортных средств	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
(введено решением Воронежской городской Думы от 12.04.2023 N 726-V)						
4.10. Выставочно-ярмарочная деятельность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	45

Примечания:
1. Минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются в соответствии с пунктом 7 статьи 22 Правил.
2. Минимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается в соответствии с пунктом 6 статьи 22 Правил.
3. "н. у." - предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и/или предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Архитектурно-строительные требования:

1. Планировочное решение застройки должно соответствовать требованиям технических регламентов о пожарной безопасности, требованиям норм по инсоляции и естественной освещенности. В границах действия рекреационно-туристического регламента следует размещать единую благоустроенную пешеходную зону. В границах действия рекреационно-туристического регламента следует обеспечивать возможность микромобильности резидентов и посетителей: размещать велодорожки, пандусы, велопарковки и прочие специальные элементы благоустройства.
2. Паркирование и хранение транспорта в соответствии с пунктом 9 статьи 22 Правил.
3. Застройка земельных участков может размещаться по красным линиям улично-дорожной сети в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.
4. Блокировка: допускается брандмауэрная застройка.
5. Ограждения. Тип ограждения земельных участков со стороны улиц и его высота должны соответствовать требованиям, установленным Правилами благоустройства территорий городского округа город Воронеж.
6. Размещение объектов местного значения: в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования (МНГП).
7. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой установлен данный градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, принимаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.
8. В случаях, установленных статьей 22.1 настоящих Правил, строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с решением о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта.

(в ред. решения Воронежской городской Думы от 24.04.2025 N 1253-V)

Прочие требования и ограничения к использованию земельных участков и объектов капитального строительства:

Ограничения использования земельных участков и объектов	В границах зон с особыми условиями использования территории, границах территорий объектов культурного

капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территории, границах территорий объектов культурного наследия	наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, действуют ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для таких зон в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Воронежской области, муниципальными правовыми актами городского округа город Воронеж.
Санитарно-гигиенические и экологические требования	1. Канализация: подключение к центральной системе канализации: возможно. При отсутствии подключения к центральной системе канализации обязательно наличие локальной системы инженерного обеспечения. 2. Мусороудаление: обязательна организация вывоза ТБО от площадок с контейнерами. Расстояние от площадок с контейнерами до жилых домов, детских игровых и спортивных площадок, зданий и игровых, прогулочных и спортивных площадок организаций воспитания и обучения, отдыха и оздоровления детей и молодежи, территорий медицинских организаций и предприятий питания - не менее 20 м. 3. Инженерная подготовка территории: - вертикальная планировка с организацией отвода поверхностных вод: обязательна для застраиваемых территорий; - проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием - обязательно для застраиваемых территорий. 4. Экологические требования: - максимальное сохранение природного рельефа с обеспечением отвода поверхностного стока; - минимизация плотности подземных инженерных сетей и равномерное их размещение по площади; - размеры стоянок автомобилей, размещаемых у границ лесопарков, зон отдыха следует определять по заданию на проектирование, а при отсутствии данных - не менее 50 метров.

3. Зона рекреационного регламента озелененных территорий. Индекс Р. Территориальные зоны Р - 1, Р - 2, Р - 3, Р - 4, Р - 5, Р - 6, Р - 7, Р - 8, Р - 9, Р - 10, Р - 11, Р - 12, Р - 13, Р - 14, Р - 15, Р - 16, Р - 17, Р - 18, Р - 19, Р - 20, Р - 21, Р - 22, Р - 23, Р - 24, Р - 25, Р - 26, Р - 27, Р - 28, Р - 29, Р - 30, Р - 31, Р - 32, Р - 33, Р - 34, Р - 35, Р - 36, Р - 37, Р - 38, Р - 39, Р - 40, Р - 41, Р - 42, Р - 43, Р - 44, Р - 45, Р - 46, Р - 47, Р - 48, Р - 49, Р - 50, Р - 51, Р - 52, Р - 53, Р - 54, Р - 55, Р - 56, Р - 57, Р - 58, Р - 59, Р - 60, Р - 61, Р - 62, Р - 63, Р - 65, Р - 66, Р - 67, Р - 68, Р - 69, Р - 70, Р - 71, Р - 72, Р - 73, Р - 74, Р - 76, Р - 77, Р - 78, Р - 79, Р - 80, Р - 81, Р - 82, Р - 83, Р - 85, Р - 86, Р - 87, Р - 88, Р - 89, Р - 90, Р - 91, Р - 92, Р - 93, Р - 94, Р - 95, Р - 96, Р - 97, Р - 98, Р - 99, Р - 100, Р - 101, Р - 102, Р - 103, Р - 104, Р - 105, Р - 106, Р - 107, Р - 108, Р - 109, Р - 110, Р - 111, Р - 112, Р - 113, Р - 114, Р - 115, Р - 116, Р - 117, Р - 118, Р - 119, Р - 120, Р - 121, Р - 122, Р - 123, Р - 124, Р - 125, Р - 126, Р - 127, Р - 128, Р - 129, Р - 130, Р - 131, Р - 132, Р - 133, Р - 135, Р - 136, Р - 137, Р - 138, Р - 139, Р - 140, Р - 141, Р - 142, Р - 143, Р - 144, Р - 145, Р - 146, Р - 147, Р - 148, Р - 149, Р - 150, Р - 151, Р - 152, Р - 153, Р - 155, Р - 156, Р - 157, Р - 158, Р - 159, Р - 161, Р - 162, Р - 163, Р - 164, Р - 165, Р - 166, Р - 167, Р - 168, Р - 169, Р - 170, Р - 171, Р - 172, Р - 173, Р - 174, Р - 175, Р - 176, Р - 177, Р - 178, Р - 179, Р - 180, Р - 181, Р - 182, Р - 183, Р - 185, Р - 186, Р - 187, Р - 188, Р - 189, Р - 190, Р - 191, Р - 192, Р - 193, Р - 194, Р - 195, Р - 196, Р - 197, Р - 198, Р - 199, Р - 200, Р - 201, Р - 202, Р - 203, Р - 204, Р - 205, Р - 206, Р - 207, Р - 208, Р - 209, Р - 210, Р - 211, Р - 212, Р - 213, Р - 214, Р - 215, Р - 216, Р - 217, Р - 218, Р - 219, Р - 220, Р - 221, Р - 222, Р - 223, Р - 224, Р - 225, Р - 226, Р - 227, Р - 228, Р - 229, Р - 230, Р - 231, Р - 232, Р - 233, Р - 234, Р - 235, Р - 236, Р - 237, Р - 238, Р - 239, Р - 240, Р - 241, Р - 242, Р - 243, Р - 244, Р - 245, Р - 246, Р - 247, Р - 248, Р - 249, Р - 250, Р - 251, Р - 252, Р - 253, Р - 254, Р - 255, Р - 256, Р - 257, Р - 258, Р - 259, Р - 260, Р - 261, Р - 262, Р - 263, Р - 264, Р - 265, Р - 266, Р - 267, Р - 268, Р - 269, Р - 270, Р - 271, Р -

272, Р - 273, Р - 274, Р - 275, Р - 276, Р - 277, Р - 278, Р - 279, Р - 280, Р - 281, Р - 282, Р - 283, Р - 284, Р - 285, Р - 286, Р - 287, Р - 288, Р - 289, Р - 290, Р - 291, Р - 292, Р - 293, Р - 294, Р - 295, Р - 296, Р - 297, Р - 298, Р - 299, Р - 300, Р - 301, Р - 302, Р - 303, Р - 305, Р - 306, Р - 307, Р - 308, Р - 309, Р - 310, Р - 311, Р - 312, Р - 313, Р - 314, Р - 315, Р - 316, Р - 317, Р - 318, Р - 319, Р - 320, Р - 321, Р - 322, Р - 323, Р - 324, Р - 325, Р - 326, Р - 327, Р - 328, Р - 329, Р - 330, Р - 331, Р - 332, Р - 333, Р - 334, Р - 335, Р - 337, Р - 338, Р - 339, Р - 340, Р - 341, Р - 342, Р - 343, Р - 344, Р - 346, Р - 347, Р - 348, Р - 349, Р - 350, Р - 351, Р - 352, Р - 353, Р - 354, Р - 355, Р - 356, Р - 357, Р - 358, Р - 359, Р - 360, Р - 361, Р - 362, Р - 363, Р - 364, Р - 365, Р - 366, Р - 367, Р - 368, Р - 369, Р - 370, Р - 371, Р - 373, Р - 374, Р - 375, Р - 376, Р - 377, Р - 378, Р - 379, Р - 380, Р - 381, Р - 382, Р - 383, Р - 384, Р - 385, Р - 386, Р - 387, Р - 388, Р - 389, Р - 390, Р - 391, Р - 392, Р - 393, Р - 394, Р - 395, Р - 396, Р - 397, Р - 398, Р - 399, Р - 400, Р - 401, Р - 402, Р - 403, Р - 404, Р - 405, Р - 406, Р - 407, Р - 408, Р - 409, Р - 410, Р - 411, Р - 412, Р - 413, Р - 414, Р - 415, Р - 416, Р - 417, Р - 418, Р - 419, Р - 420, Р - 421, Р - 422, Р - 423, Р - 424, Р - 425, Р - 426, Р - 427, Р - 428, Р - 429, Р - 430, Р - 431, Р - 432, Р - 433, Р - 434, Р - 435, Р - 436, Р - 437, Р - 438, Р - 439, Р - 440, Р - 441, Р - 442, Р - 443, Р - 444, Р - 445, Р - 446, Р - 447, Р - 448, Р - 449, Р - 450, Р - 451, Р - 452, Р - 453, Р - 454, Р - 455, Р - 456, Р - 457, Р - 458, Р - 459, Р - 460, Р - 461, Р - 462, Р - 463, Р - 464, Р - 465, Р - 466, Р - 467, Р - 468, Р - 469.
(в ред. решений Воронежской городской Думы от 13.07.2022 N 537-V, от 19.07.2023 N 797-V, от 13.12.2023 N 885-V, от 20.12.2023 N 918-V, от 13.11.2024 N 1127-V, от 25.06.2025 N 1322-V, от 20.08.2025 N 1356-V, от 25.02.2026 N 171-VI, от 01.04.2026 N 218-VI)

Градостроительный регламент Р устанавливается с целью резервирования новых и протекции существующих рекреационных озелененных территорий. Территории действия данного регламента предназначены для организации пешеходных связей, публичных пространств и других объектов рекреации: бульваров, скверов, парков, благоустроенных пешеходных зон и площадей, садов. Совокупность территорий с регламентом Р является основной составляющей экологического каркаса города.

Виды разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков		Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
	минимальная площадь, кв. м	максимальная площадь, кв. м	Коэффициент (максимальный процент) плотности застройки земельного участка	Предельная высота зданий, строений, сооружений, м	Предельная этажность надземной части, эт.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
1	2	3	4	5	6	7
Основные виды разрешенного использования						
3.6.2. Парки культуры и отдыха	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	5
5.1.3. Площадки для занятий спортом	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
5.1.4. Оборудованные площадки для занятий спортом	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
5.4. Причалы для маломерных судов	н. у.	н. у.	н. у.	10	3	н. у.
7.3. Водный транспорт	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
8.3. Обеспечение	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40

внутреннего правопорядка						
9.0. Деятельность по особой охране и изучению природы	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
9.1. Охрана природных территорий	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
9.3. Историко-культурная деятельность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
11.1. Общее пользование водными объектами	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
12.0.1. Улично-дорожная сеть	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
12.0.2. Благоустройство территории	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
Условно разрешенные виды использования						
2.7.1. Хранение автотранспорта	150	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
3.1.1. Предоставление коммунальных услуг	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	90
3.6.1. Объекты культурно-досуговой деятельности	н. у.	н. у.	н. у.	15	4	45
4.6. Общественное питание	600	н. у.	н. у.	н. у.	1	45
4.8.1. Развлекательные мероприятия	н. у.	н. у.	н. у.	15	н. у.	45
4.9.2. Стоянка транспортных средств	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
(введено решением Воронежской городской Думы от 12.04.2023 N 726-V)						
5.1.5. Водный спорт	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
6.8. Связь	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
Вспомогательные виды разрешенного использования						
5.5. Поля для гольфа или конных прогулок	В соответствии с параметрами основного вида разрешенного использования					
Примечания: 1. Минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются в соответствии с пунктом 7 статьи 22 Правил. 2. Минимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается в соответствии с пунктом 6 статьи 22 Правил. 3. "н. у." - предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и/или предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.						

Архитектурно-строительные требования:	
1. Планировочное решение: Градостроительный регламент Р относится к категории незастраиваемых территорий. В границах данных территориальных зон не следует размещать крупные объекты капитального строительства. Планировочное решение должно соответствовать требованиям технических регламентов о пожарной безопасности, требованиям норм по инсоляции, и естественной освещенности. В границах действия рекреационного регламента следует размещать единую благоустроенную пешеходную зону. 2. Вспомогательные строения: разрешается размещение вспомогательных строений при условии сохранения беспрепятственного движения пешеходов. 3. Паркирование и хранение транспорта в соответствии с пунктом 9 статьи 22 Правил. 4. Застройка территории определяется совокупностью требований данного регламента и иных ограничений, установленных законодательством Российской Федерации в отношении земельных участков в составе рекреационных зон. 5. Блокировка: не допускается. 6. Оконные проемы: не регламентируются. 7. Ограждения. Тип ограждения земельных участков со стороны улиц и его высота должны соответствовать требованиям, установленным Правилами благоустройства территорий городского округа город Воронеж. 8. Размещение объектов местного значения: в соответствии с местными нормативами градостроительного проектирования (МНГП). 9. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой установлен данный градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, принимаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования. 10. В случаях, установленных статьей 22.1 настоящих Правил, строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с решением о согласовании архитектурно-градостроительного облика объекта. (в ред. решения Воронежской городской Думы от 24.04.2025 N 1253-V)	
Прочие требования и ограничения к использованию земельных участков и объектов капитального строительства:	
Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территории, границах территорий объектов культурного наследия	В границах зон с особыми условиями использования территории, границах территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, действуют ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для таких зон в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Воронежской области, муниципальными правовыми актами городского округа город Воронеж.
Санитарно-гигиенические и экологические требования	1. Канализация: подключение к центральной системе канализации: возможно. При отсутствии подключения к центральной системе канализации обязательно наличие локальной системы инженерного обеспечения. 2. Мусороудаление: обязательны мероприятия по организации вывоза ТБО. 3. Инженерная подготовка территории: - вертикальная планировка с организацией отвода поверхностных вод: обязательна для застраиваемых территорий; - проведение мероприятий по борьбе с

	оврагообразованием - обязательно для застраиваемых территорий. 4. Экологические требования: - максимальное сохранение природного рельефа с обеспечением отвода поверхностного стока; - минимизация плотности подземных инженерных сетей и равномерное их размещение по площади; - размеры стоянок автомобилей, размещаемых у границ лесопарков, зон отдыха следует определять по заданию на проектирование, а при отсутствии данных - не менее 50 метров.

Статья 29. Регламенты иных видов территорий

К категории иных видов территорий относятся зоны незастраиваемых территорий: зоны линейных объектов транспортной инфраструктуры.

1. Зона улично-дорожной сети. Индекс Т. Территориальные зоны Т - 1, Т - 2, Т - 3, Т - 4, Т - 5, Т - 6, Т - 7, Т - 8, Т - 9, Т - 10, Т - 11, Т - 12, Т - 13, Т - 14, Т - 15, Т - 16, Т - 17, Т - 18, Т - 19, Т - 20, Т - 21, Т - 22, Т - 23, Т - 25, Т - 26, Т - 27, Т - 28, Т - 29, Т - 30, Т - 31, Т - 32, Т - 33, Т - 34, Т - 35, Т - 36, Т - 37, Т - 38, Т - 39, Т - 40, Т - 41, Т - 42, Т - 43, Т - 44, Т - 45, Т - 46, Т - 47, Т - 48, Т - 49.
(в ред. решений Воронежской городской Думы от 13.07.2022 N 537-V, от 19.07.2023 N 797-V, от 25.06.2025 N 1322-V, от 20.08.2025 N 1358-V)

Градостроительный регламент Т предназначен для размещения линейных объектов транспортной инфраструктуры. Действие регламента Т направлено на резервирование территорий для новой и протекции территорий существующей улично-дорожной сети, в том числе сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта.

Виды разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков		Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
	минимальная площадь, кв. м	максимальная площадь, кв. м	Коэффициент (максимальный процент) плотности застройки земельного участка	Предельная высота зданий, строений, сооружений, м	Предельная этажность надземной части, эт.	Максимальный процент застройки в границах земельного участка, %
1	2	3	4	5	6	7
Основные виды разрешенного использования						
3.1.1. Предоставление коммунальных услуг	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	90
4.9.1.1. Заправка транспортных средств	1000	н. у.	н. у.	н. у.	1	70
7.2.2. Обслуживание перевозок пассажиров	2600	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
7.2.3. Стоянки транспорта общего пользования	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.

(п. 7.2.3 в ред. решения Воронежской городской Думы от 13.11.2024 N 1129-V)						
7.4. Воздушный транспорт	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
(п. 7.4 введен решением Воронежской городской Думы от 19.03.2025 N 1217-V)						
7.5. Трубопроводный транспорт	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
12.0.1. Улично-дорожная сеть	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
12.0.2. Благоустройство территории	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
Условно разрешенные виды использования						
4.4. Магазины	400	н. у.	н. у.	н. у.	4	70
4.9.1.2. Обеспечение дорожного отдыха	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
4.9.1.3. Автомобильные мойки	1000	н. у.	н. у.	н. у.	1	70
4.9.1.4. Ремонт автомобилей	1000	н. у.	н. у.	н. у.	1	70
7.1.1. Железнодорожные пути	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
Примечания: 1. Минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются в соответствии с пунктом 7 статьи 22 Правил. 2. Минимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается в соответствии с пунктом 6 статьи 22 Правил. 3. "н. у." - предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и/или предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.						

Архитектурно-строительные требования:
1. Планировочное решение: Градостроительный регламент Т относится к категории незастраиваемых территорий. В границах данных территориальных зон не следует размещать объекты, препятствующие функционированию улично-дорожной сети. Улично-дорожную сеть в границах регламента Т следует формировать как единую общегородскую систему, взаимосвязанную с функционально-планировочной организацией территории смежных территориальных зон. 2. Вспомогательные строения: разрешается размещение вспомогательных строений. 3. Паркирование и хранение транспорта в соответствии с пунктом 9 статьи 22 Правил. 4. Застройка: допускается размещение капитальной застройки транспортного назначения и обслуживания транспорта. 5. Блокировка: не допускается. 6. Ограждения. Тип ограждения земельных участков со стороны улиц и его высота должны соответствовать требованиям, установленным Правилами благоустройства территорий городского округа город Воронеж. 7. Размещение объектов местного значения: не размещаются в границах действия данного регламента. 8. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения

объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой установлен данный градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, принимаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.	
Прочие требования и ограничения к использованию земельных участков и объектов капитального строительства:	
Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территории, границах территорий объектов культурного наследия	В границах зон с особыми условиями использования территории, границах территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, действуют ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для таких зон в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Воронежской области, муниципальными правовыми актами городского округа город Воронеж.
Санитарно-гигиенические и экологические требования	1. Канализация: подключение к центральной системе канализации: обязательно для застраиваемых территорий 2. Мусороудаление: обязательны мероприятия по организации вывоза ТБО. 3. Инженерная подготовка территории: - вертикальная планировка с организацией отвода поверхностных вод: обязательна; - проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием - обязательно; - мероприятия по рекультивации почв: рекомендуются при изменении вида разрешенного использования. 4. Экологические требования: - санитарно-защитные зоны должны быть озеленены не менее чем на 40% и состоять из многорядных посадок пыле-, газоустойчивых древесно-кустарниковых пород с полосами газонов; - шумозащитные мероприятия: обязательны; - организация ливневой канализации.

2. Зона железнодорожного транспорта. Индекс ТЖ. Территориальные зоны ТЖ - 1, ТЖ - 2, ТЖ - 3, ТЖ - 4, ТЖ - 5, ТЖ - 6

(в ред. решений Воронежской городской Думы от 13.07.2022 N 537-V, от 25.06.2025 N 1322-V)

ТЖ - территориальная зона, предназначенная для размещения линейных объектов железнодорожной инфраструктуры и объектов, необходимых для функционирования и обслуживания объектов железнодорожного транспорта.

Виды разрешенного использования	Предельные размеры земельных участков		Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства			
	минимальная площадь, кв. м	максимальная площадь, кв. м	Коэффициент (максимальный процент)	Предельная высота зданий, строений, сооружени	Предельная этажность надзем	Максимальный процент застройки в границах

			плотности застройки земельного участка	й, м	ной части, эт.	земельного участка, %
1	2	3	4	5	6	7
Основные виды разрешенного использования						
3.1.1. Предоставление коммунальных услуг	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	90
7.1.1. Железнодорожные пути	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
7.1.2. Обслуживание железнодорожных перевозок	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
12.0.1. Улично-дорожная сеть	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
12.0.2. Благоустройство территории	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
Условно разрешенные виды использования						
4.9. Служебные гаражи	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
4.9.1.3. Автомобильные мойки	1000	н. у.	н. у.	н. у.	1	70
4.9.1.4. Ремонт автомобилей	1000	н. у.	н. у.	н. у.	1	70
6.8. Связь	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
6.12. Научно-производственная деятельность	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	70
7.2.2. Обслуживание перевозок пассажиров	2600	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
7.2.3. Стоянки транспорта общего пользования	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
(в ред. решения Воронежской городской Думы от 13.11.2024 N 1129-V)						
7.5. Трубопроводный транспорт	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
Вспомогательные виды разрешенного использования						
6.9. Склады	В соответствии с параметрами основного вида разрешенного использования					
6.9.1. Складские площадки						
7.4. Воздушный транспорт	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.
(введено решением Воронежской городской Думы от 19.03.2025 N 1217-V)						

Примечания:
1. Минимальные отступы от границ земельного участка устанавливаются в соответствии с пунктом 7 статьи 22 Правил.
2. Минимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается в соответствии с пунктом 6 статьи 22 Правил.
3. "н. у." - предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков и/или предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Архитектурно-строительные требования:
1. Планировочное решение: Градостроительный регламент ТЖ относится к категории незастраиваемых территорий. В границах данных территориальных зон не следует размещать объекты, препятствующие функционированию линейной инфраструктуры. 2. Вспомогательные строения: разрешается размещение вспомогательных строений. 3. Паркирование и хранение транспорта в соответствии с пунктом 9 статьи 22 Правил. 4. Застройка территории определяется совокупностью требований данного регламента и иных ограничений, установленных законодательством Российской Федерации в отношении земельных участков в составе рекреационных зон. 5. Блокировка: не допускается. 6. Ограждения. Тип ограждения земельных участков со стороны улиц и его высота должны соответствовать требованиям, установленным Правилами благоустройства территорий городского округа город Воронеж. 7. Размещение объектов местного значения: не размещаются в границах действия данного регламента. 8. Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности населения объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой установлен данный градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному развитию территории, принимаются в соответствии с нормативами градостроительного проектирования.

Прочие требования и ограничения к использованию земельных участков и объектов капитального строительства:	
Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территории, границах территорий объектов культурного наследия	В границах зон с особыми условиями использования территории, границах территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, действуют ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для таких зон в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Воронежской области, муниципальными правовыми актами городского округа город Воронеж.
Санитарно-гигиенические и экологические требования	1. Канализация: подключение к центральной системе канализации: обязательно для застраиваемых территорий. 2. Мусороудаление: обязательны мероприятия по организации вывоза ТБО. 3. Инженерная подготовка территории: - вертикальная планировка с организацией отвода поверхностных вод: обязательна; - проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием: обязательно; - мероприятия по рекультивации почв: рекомендуются при изменении вида разрешенного использования.

	4. Экологические требования: - санитарно-защитные зоны должны быть озеленены не менее чем на 40% и состоять из многорядных посадок пыле-, газоустойчивых древесно-кустарниковых пород с полосами газонов; - шумозащитные мероприятия: обязательны; - организация ливневой канализации. 5. Требования к линейным объектам инфраструктуры. Выполнение специальных мероприятий, направленных на исключение химического и бактериологического загрязнения поверхностных и грунтовых вод. Использование территории в соответствии с санитарными правилами и нормами и соответствующими гигиеническими нормативами. Для возведения любых построек и сооружений, высадки деревьев и кустарников всех видов, складирования кормов, удобрений, материалов, устройства проездов и переездов через трассы, устройства стоянок автотранспорта необходимо разрешение эксплуатирующих организаций. При разработке проектов и прокладке сетей на пересечениях улиц и площадей способ прокладки принимать открытый или закрытый по согласованию с управлением дорожного хозяйства администрации городского округа город Воронеж. В случаях пересечения улиц или площадей центральной части города запрещается производство работ открытым способом. Инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог: - под тротуарами или разделительными полосами - инженерные сети в коллекторах, каналах и тоннелях; - в разделительных полосах - тепловые сети, водопровод, газопровод, хозяйственную и дождевую канализацию; - на полосе между красной линией и линией застройки следует размещать газовые сети низкого давления и кабельные сети (силовые, связи, сигнализации и диспетчеризации). При реконструкции проезжих частей улиц дорог и трамвайных путей с устройством капитальных покрытий, под которыми проложены инженерные сети, следует предусматривать вынос этих сетей на разделительные полосы и тротуары. На существующих улицах, не имеющих разделительных полос, допускается размещение новых инженерных сетей под проезжей частью при условии размещения их в тоннелях или каналах; при технической необходимости допускается прокладка газопроводов под проезжими частями улиц. Совместная прокладка газо- и трубопроводов, транспортирующих легковоспламеняющиеся и горючие жидкости, с кабельными линиями не допускается. Тепловые и газовые сети должны прокладываться, как правило, подземными. Подземные объекты и сооружения, оснащенные или не оснащенные водонесущими сетями, должны возводиться с аварийными системами водоочистки со сбросом аварийных вод в дождевую канализацию. Владельцы всех городских коммуникаций, как подземных,

	так и наземных, обязаны иметь достоверную и исчерпывающую документацию по принадлежащим им сетям и сооружениям и в установленные сроки передавать в органы архитектуры и градостроительства все изменения, связанные с их строительством и эксплуатацией. Все городские подземные коммуникации должны иметь наземные опознавательные знаки установленного образца. Владельцы инженерных сетей, выдавая застройщикам технические условия на присоединение их объектов, обязаны указывать: - параметры сети для проектирования и эксплуатации присоединяемого объекта в месте присоединения; - точное расположение места присоединения и условия врезки в существующую сеть; - условия согласования документации на присоединение объектов и производство работ. В целях обеспечения нормативной долговечности металлических трубопроводов помимо пассивной защиты их от коррозии предусматривается электрическая защита от блуждающих токов. В центральной части города, на территориях охранных зон памятников архитектуры и культуры запрещается строительство инженерных коммуникаций в надземном исполнении (ЛЭП, теплотрасса, газопровод) и с обваловкой. Выбор трасс и проектирование подземных коммуникаций должны производиться с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений. При необходимости нарушения зеленых насаждений должны быть проведены компенсационные посадки в соответствии с проектами и по согласованию с управлением экологии администрации городского округа город Воронеж.

Глава городского
округа город Воронеж
В.Ю.КСТЕНИН

Председатель Воронежской городской Думы
В.Ф.ХОДЫРЕВ

Приложение N 1
к Правилам
землепользования и застройки
городского округа город Воронеж

Виды
разрешенного использования земельных участков
по территориальным зонам городского округа город Воронеж

Список изменяющих документов
(в ред. решения Воронежской городской Думы от 27.05.2026 N 244-VI)

Виды разрешенного использования		Кодовое обозначение территориальной зоны																							
Наименование	Код	ОДК	ОДБ	ОДБ - 44	ОДП	ОДС	ОДС(о)	ОДМ	ЖМ(о)	ЖМ(р)	ЖМ(н)	ЖС	ЖТ	ЖИ	П	ПК	ПТ	СП	СПК	СХО	СХП	РД	РТ	Р	ТЖ	Т
Сельскохозяйственное использование	1.0																									
Растениеводство	1.1																			О	О					
Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур	1.2																			О	О					
Овощеводство	1.3																			О	О					
Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур	1.4																				У					
Садоводство	1.5																			О	О					
Выращивание льна и конопли	1.6																									
Животноводство	1.7																									
Скотоводство	1.8																									
Звероводство	1.9																									
Птицеводство	1.10																									
Свиноводство	1.11																									
Пчеловодство	1.12																			О	О					
Рыбоводство	1.13																									
Научное обеспечение сельского хозяйства	1.14																			О	О					

Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	1.15																		О						
Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках	1.16																								
Питомники	1.17																		О						
Обеспечение сельскохозяйственного производства	1.18																		О						
Сенокошение	1.19																			О					
Выпас сельскохозяйственных животных	1.20																			О					
Жилая застройка	2.0																								
Для индивидуального жилищного строительства	2.1							У		У		У	О	О				У							
Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	2.1.1	У	У		У			О	У	У		О	О	У				У							
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2																				У				
Блокированная жилая застройка	2.3	У	У		У			О	У	У		У	О	О											
Передвижное жилье	2.4																					У			
Среднеэтажная жилая застройка	2.5	У	У		У			О	О	О	О	О	У					У							
Многоэтажная жилая застройка (высотная	2.6	У	У		У			О	О	О	О	У													

застройка)																										
Обслуживание жилой застройки	2.7																									
Хранение автотранспорта	2.7.1	О	О	О	О	О		О	О	О	О	О	У	У	О	О	О	У				У	У	У		
Размещение гаражей для собственных нужд	2.7.2	О	О	О	О	О		О	О	О	О	О	У	У	О	О	О	У				У	У			
Общественное использование объектов капитального строительства	3.0																									
Коммунальное обслуживание	3.1																									
Предоставление коммунальных услуг	3.1.1	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	В	О		У	О	У	О	О
Административные здания организаций, обеспечивающих предоставление коммунальных услуг	3.1.2	О	О	О	О	О		О	О	О	О	О	О	О	О	О	О									
Социальное обслуживание	3.2																									
Дома социального обслуживания	3.2.1		У	У	У	О		О	О	О													У			
Оказание социальной помощи населению	3.2.2	О	О	О	У	О		О	О	О	О	О	О	О												
Оказание услуг связи	3.2.3	О	О	О	О	О		О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	В				У	О			
Общежития	3.2.4	У	О	О	О	О		О	О	О	О	О	У	У	У	У		В								
Бытовое обслуживание	3.3	О	О	О	О	О		О	О	О	О	О	О	О	У	О		В	О			У	У			
Здравоохранение	3.4																									

Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1	О	О	О	У	О		О	О	О	О	О	О	О	У	У		В				У	У			
Стационарное медицинское обслуживание	3.4.2	О	О	О	У	О		О	О		О												О			
Медицинские организации особого назначения	3.4.3				У	О													О							
Образование и просвещение	3.5																									
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1	У	У	У	У	О	О	О	О	О	О	О	О	О									О			
Среднее и высшее профессиональное образование	3.5.2	О	О	О	О	О	У	О	У	У	У	У	У	У									О			
Культурное развитие	3.6																									
Объекты культурно-досуговой деятельности	3.6.1	О	О	О	О	О		О	О	О	О	О	О	О	О	О		В					У	У		
Парки культуры и отдыха	3.6.2	О	О	О	О	О		О															О	О		
Цирки и зверинцы	3.6.3	У	У	У		У		О															О			
Религиозное использование	3.7																									
Осуществление религиозных обрядов	3.7.1	О	О	О	О	О		О	У	У	У	У	У	У	У	У		В	О			У	У			
Религиозное управление и образование	3.7.2	О	О	О	О	О		О	У	У	У	У	У	У	У	У							У			
Общественное управление	3.8																									
Государственное	3.8.1	О	О	О	У	У		О	О	О	О	О	У	У				В								

управление																									
Представительская деятельность	3.8.2	О	О	О	У	У		О	О	О	О	О	У	У											
Обеспечение научной деятельности	3.9																								
Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях	3.9.1	О	О	О	О	О		О	У	У	У	У	У		О	О		В							
Проведение научных исследований	3.9.2	О	О	О	О	О		О							О	О		В							
Проведение научных испытаний	3.9.3	О	О	О	О	О		О							О	О		В							
Ветеринарное обслуживание	3.10																								
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1	О	О	О	У	О		О	О	О	О	О	О	О	О	О		В		О					
Приюты для животных	3.10.2				У	О									О	У				О			О		
Предпринимательство	4.0																								
Деловое управление	4.1	О	О	О	О	У		О							О	О									
Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы))	4.2	О	О	О	О	У		О	О						У	У									
Рынки	4.3	О	О	О	О			О	У	У	У	У	У	У	У	У	У								
Магазины	4.4	О	О	О	О	О	У	О	О	О	О	О	О	У	О	О		В				О	О			У
Банковская и страховая деятельность	4.5	О	О	О	О	О		О	О	О	О	О	О	О	О	О									

Общественное питание	4.6	О	О	О	О	О		О	О	О	О	О	О	О	У	У		В				У	О	У		
Гостиничное обслуживание	4.7	О	О	О	О			О	У	У	У	У	У	У	У	У		В					О			
Развлечения	4.8																									
Развлекательные мероприятия	4.8.1	О	О	О	О	О		О	О	О	О	О	У	У									У	У		
Проведение азартных игр	4.8.2	У	У	У				У																		
Проведение азартных игр в игорных зонах	4.8.3																									
Служебные гаражи	4.9	О	О	О	О	О		О							О	О	О	О	О	О					У	
Объекты дорожного сервиса	4.9.1																									
Заправка транспортных средств	4.9.1.1	У	У	У	О										О	О	О									О
Обеспечение дорожного отдыха	4.9.1.2				О												У						У			У
Автомобильные мойки	4.9.1.3	У	У	У	О										О	О	О								У	У
Ремонт автомобилей	4.9.1.4				О										О	О	О								У	У
Стоянка транспортных средств	4.9.2	О	О	О	О	О		О	О	О	О	О	У	У	О	О	О	У				У	У	У		
Выставочно-ярмарочная деятельность	4.10	У	У	У	У	У		У							У	У							У			
Отдых (рекреация)	5.0																									
Спорт	5.1																									
Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий	5.1.1	О	У	У		О		О															О	В		
Обеспечение занятий	5.1.2	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О							О	В		

спортом в помещениях																										
Площадки для занятий спортом	5.1.3	О	О	О	У	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О		В				О	О	О		
Оборудованные площадки для занятий спортом	5.1.4	У	У	У	У	О	У	У							О	О		В					О	О		
Водный спорт	5.1.5					В									О	О							О	У		
Авиационный спорт	5.1.6																									
Спортивные базы	5.1.7							У															О			
Природно-познавательный туризм	5.2																						О			
Туристическое обслуживание	5.2.1					У		У															О			
Деятельность в сфере охотничьего хозяйства	5.3																						О			
Рыболовство	5.3.1																						О			
Причалы для маломерных судов	5.4					В																	О	О		
Поля для гольфа или конных прогулок	5.5																						О	В		
Производственная деятельность	6.0				У										О	О		В								
Разведка и добыча полезных ископаемых	6.1				У										О	У										
Осуществление геологического изучения недр	6.1.1				У										О	У										
Тяжелая промышленность	6.2				У										О	У										
Автомобилестроительная	6.2.1				У										О	У										

промышленность																										
Легкая промышленность	6.3				У										О	У										
Фармацевтическая промышленность	6.3.1				У										О	У										
Фарфоро-фаянсовая промышленность	6.3.2				У										О	У										
Электронная промышленность	6.3.3				У										О	У										
Ювелирная промышленность	6.3.4				У										О	У										
Пищевая промышленность	6.4				У										О	У										
Нефтехимическая промышленность	6.5				У										О	У										
Строительная промышленность	6.6				У										О	У										
Энергетика	6.7				У										О	У	О									
Атомная энергетика	6.7.2																									
Связь	6.8	У	У	У	О	У		У							О	О	О	О		О				У	У	
Склады	6.9	У	У	У	О			У	У	У	У				О	О	О	В							В	
Складские площадки	6.9.1	У	У	У	О			У	У	У	У				О	О	О	В		У					В	
Обеспечение космической деятельности	6.10				У										О	У										
Целлюлозно-бумажная промышленность	6.11				У										О	У										
Научно-производственная деятельность	6.12	О	У	У	О	О		У							О	О		В							У	

Транспорт	7.0																									
Железнодорожный транспорт	7.1																									
Железнодорожные пути	7.1.1				У			У							У	У	О								О	У
Обслуживание железнодорожных перевозок	7.1.2				У			У							У	У	О								О	
Автомобильный транспорт	7.2																									
Размещение автомобильных дорог	7.2.1																									
Обслуживание перевозок пассажиров	7.2.2	О	О	О	О	У		У							У	О									У	О
Стоянки транспорта общего пользования	7.2.3	О	О	О	О	У		У								О									У	О
Водный транспорт	7.3					У																	О	О		
Воздушный транспорт	7.4	У			У	У		У							У	У	О	О		У					В	О
Трубопроводный транспорт	7.5	У			У										О	О	О								У	О
Внеуличный транспорт	7.6																									
Обеспечение обороны и безопасности	8.0					О												О								
Обеспечение вооруженных сил	8.1																	О								
Охрана Государственной границы Российской Федерации	8.2																									
Обеспечение внутреннего правопорядка	8.3	О	О	О	О	О		О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	В	В			О	О		

Обеспечение деятельности по исполнению наказаний	8.4																	О								
Деятельность по особой охране и изучению природы	9.0					О																	О	О		
Охрана природных территорий	9.1																						О	О		
Курортная деятельность	9.2																									
Санаторная деятельность	9.2.1																						О			
Историко-культурная деятельность	9.3	О	О	О	О	О		О															О	О		
Использование лесов	10.0																									
Заготовка древесины	10.1																									
Лесные плантации	10.2																									
Заготовка лесных ресурсов	10.3																									
Резервные леса	10.4																									
Водные объекты	11.0																									
Общее пользование водными объектами	11.1					У														В	В		О	О		
Специальное пользование водными объектами	11.2																									
Гидротехнические сооружения	11.3																О									
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0																									

Улично-дорожная сеть	12.0.1	О	О	О	О	О		О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	В	В	О		О	О	О	О	О
Благоустройство территории	12.0.2	О	О	О	О	О		О	О	О	О	О	О	О	О	О	О	В	В	О		О	О	О	О	О
Ритуальная деятельность	12.1																		О							
Специальная деятельность	12.2				У										У	У	У									
Запас	12.3				О										О	О	О		О							
Земельные участки общего назначения	13.0																					О				
Ведение огородничества	13.1																					О				
Ведение садоводства	13.2																					О				
Земельные участки, входящие в состав общего имущества собственников индивидуальных жилых домов в малоэтажном жилом комплексе	14.0						У		У		У	У	О	О				У								

Глава городского
округа город Воронеж
В.Ю.КСТЕНИН

Председатель Воронежской городской Думы
В.Ф.ХОДЫРЕВ

Приложение N 2
к Правилам
землепользования и застройки
городского округа город Воронеж

Реестр
утвержденных в установленном порядке документации
по планировке территории и проектов планировки территории,
принятых решений о развитии застроенных территорий
и заключенных договоров о развитии застроенных территорий

Список изменяющих документов
(в ред. решений Воронежской городской Думы от 13.07.2022 N 537-V,
от 25.10.2023 N 857-V, от 20.12.2023 N 917-V, от 14.08.2024 N 1055-V,
от 13.11.2024 N 1128-V, от 01.04.2026 N 219-VI, от 27.05.2026 N 246-VI)

N п/п	Вид документации и ее наименование	Сведения о документе	Характеристики планируемого развития территории
1	Документация по планировке территории, ограниченной улицами Московский проспект - 45-й Стрелковой дивизии - Славы - переулок Ракетный в городском округе город Воронеж	Постановление от 30.04.2019 N 358	Общая площадь застройки - 7660,5 кв. м; общая площадь зданий и сооружений - 119165 кв. м; общая жилая площадь - 77715 кв. м; население - 1943 человека; максимальное значение этажности - 24
2	Решение о развитии застроенной территории жилого квартала, прилегающего к переулку Вишневый в городском округе город Воронеж	Постановление от 20.11.2018 N 741 (в редакции постановления от 14.09.2021 N 886), договор от 02.02.2022 N 12	Максимальное значение этажности - не установлено
3	Документация по планировке территории по ул. Шишкова, 140б, участок N 3, в городском округе город Воронеж	Постановление от 24.02.2014 N 118	Общая площадь застройки - 23774 кв. м; общая площадь жилой застройки (фонд) нового строительства - 400880 кв. м; общая жилая площадь - 260572 кв. м; население - 8686 человек; максимальное значение этажности - 25
4	Документация по планировке территории, расположенной в границах улиц: 20-летия Октября, Ворошилова, Депутатская, Моисеева в городском округе город Воронеж	Постановление от 14.07.2014 N 650	Площадь жилой застройки - 4993 кв. м; общая площадь жилой застройки (фонд) нового строительства - 103923 кв. м; общая жилая площадь - 66331 кв. м; население нового жилого фонда - 2211 человек; существующее население - 1240 человек; максимальное значение этажности - 25
5	Проект планировки	Постановление от	Общая площадь застройки - 0,23 га;

	территории квартала, ограниченного улицами: Димитрова, Красногвардейца Зубрилова, Набережная в городском округе город Воронеж	05.08.2015 N 603	общая площадь зданий и сооружений - 33971 кв. м (в т.ч. жилая - 32385 кв. м); общая жилая площадь - 22022 кв. м; население нового жилого фонда - 734 человека; максимальное значение этажности - 17
6	Документация по планировке территории, ограниченной улицами Конструкторов - Крымская - Пирогова в городском округе город Воронеж	Постановление от 06.09.2017 N 493	Общая площадь застройки - 9006,7 кв. м; общая площадь зданий и сооружений - 84125,7 кв. м; общая жилая площадь - 62844,2 кв. м; население нового жилищного фонда - 1420 человек, на территории существующей застройки в пределах квартала - 200 человек; максимальное значение этажности - 18
7	Документация по планировке территории, ограниченной улицами: Артамонова, Маршала Одинцова, набережной Чуева в городском округе город Воронеж	Постановление от 04.07.2018 N 403	Общая площадь застройки не определена; общая площадь зданий и сооружений - 82090 кв. м; общая жилая площадь - 460787 кв. м; общая площадь зданий на планируемой территории - 741141,5 кв. м; население - 15360 человек; максимальное значение этажности - не установлено
8	Проект планировки территории, ограниченной улицами: Покровская, Композитора Ставонина, Независимости, Антонова-Овсеенко в городском округе город Воронеж	Постановление от 28.12.2016 N 1138	Общая площадь застройки - не определена; общая площадь жилых домов - 632167 кв. м; общая жилая площадь - 410908 кв. м; население - 13697 человек; максимальное значение этажности - 18
9	Проект планировки территории квартала, ограниченного улицами: Колесниченко, Краснознаменная, Карла Либкнехта, Пушкарская в городском округе город Воронеж	Постановление от 05.03.2014 N 155	Общая площадь застройки - 2724 кв. м; жилищный фонд - 22720 кв. м; общая жилая площадь - 17057 кв. м; население - 568 человек; максимальное значение этажности - 10
10	Документация по планировке территории квартала по пер. Здоровья в городском округе город Воронеж	Постановление от 30.12.2014 N 2587	Общая площадь застройки - 7887 кв. м; общая площадь жилой застройки (фонд) нового строительства - 86667 кв. м; общая жилая площадь - 65000 кв. м; население - 2166 человек; максимальное значение этажности - 16
11	Проект планировки территории части квартала, ограниченного просп. Московский, ул. 45 Стрелковой Дивизии,	Постановление от 10.11.2014 N 1608	Общая площадь застройки - 13446 кв. м; общая поэтажная площадь жилой застройки нового строительства - 114411 кв. м (в т.ч. жилая - 109429 кв. м); общая площадь сохраняемой жилой застройки (фонд) - 17187 кв. м;

	ул. Карпинского, ул. Беговая в городском округе город Воронеж		общая жилая площадь проектируемой жилой застройки - 74412 кв. м; население нового жилого фонда - 2481 человек (общая численность населения - 2762 человека); максимальное значение этажности - 19
12	Проект планировки территории квартала по Московскому проспекту в городском округе город Воронеж	Постановление от 22.12.2015 N 952	Общая площадь застройки - 11303 кв. м; общая площадь зданий и сооружений - 61297,5 кв. м; общая жилая площадь не определена; население - 829 человек; максимальное значение этажности - 21
13	Развитие застроенной территории, ограниченной улицами Солнечная - Утренняя - переулок Партизанский - Вольная - проспект Труда в городском округе город Воронеж	Постановление администрации городского округа город Воронеж от 04.08.2016 N 718, договор о развитии застроенной территории от 30.11.2016	Максимальное значение этажности - не установлено
(п. 13 в ред. решения Воронежской городской Думы от 14.08.2024 N 1055-V)			
14	Документация по планировке территории квартала в рп Шилово по улице Острогожская в городском округе город Воронеж	Постановление от 15.12.2015 N 912	Общая площадь застройки - не установлена; общая площадь зданий и сооружений - не определена; общая жилая площадь - 1941000 кв. м; население - 64700 человек; максимальное значение этажности - 25
15	Документация по планировке территории квартала, ограниченного улицами Краснознаменная, Чапаева, пер. Люлина, Гродненская в городском округе город Воронеж	Постановление от 03.05.2018 N 245	Общая площадь застройки - 7464,04 кв. м; общая площадь зданий и сооружений - 123495,22 кв. м; общая жилая площадь - 80823,72; население - 2122 человека; максимальное значение этажности - 27
16	Проект планировки территории по ул. Ржевская в городском округе город Воронеж	Постановление от 29.11.2016 N 1043	Общая площадь застройки - не определена; общая площадь жилых домов - 61468 кв. м; общая жилая площадь - 43740 кв. м; население - 1283 человека; максимальное значение этажности - не установлено
17	Документация по планировке территории по ул. 45-й Стрелковой Дивизии, ул. Жемчужной в городском округе город Воронеж	Постановление от 25.07.2016 N 678	Общая площадь застройки - не определена; общая площадь зданий и сооружений - 255138,67 кв. м; общая жилая площадь - 172437,08 кв. м; население - 5749 человек; максимальное значение этажности - 26

18	Документация по планировке территории, расположенной в районе кварталов 13, 14 ж/м Задонье и Московского проспекта в городском округе город Воронеж	Постановление от 21.07.2016 N 665	Общая площадь застройки - 4,2 га; общая площадь жилых зданий - 354700 кв. м; общая жилая площадь - 205700 кв. м; население - 6857 человек; максимальное значение этажности - 26
19	Документация по планировке территории, расположенной в районе кварталов 8, 10 ж/м Задонье и Московского проспекта в городском округе город Воронеж	Постановление от 21.07.2016 N 666	Общая площадь застройки - не определена; общая площадь зданий и сооружений - не определена; общая жилая площадь - 99350 кв. м; население - 3312 человек; максимальное значение этажности - 26
20	Документация по планировке территории по ул. Кривошеина в городском округе город Воронеж	Постановление от 15.06.2016 N 564 (в ред. постановления от 20.08.2021 N 817)	I градостроительный комплекс - земельные участки по ул. Кривошеина, 13в. Существующий комплекс представляет собой 3 многосекционных жилых дома с количеством жилых этажей 17 - 18 (угловые секции - 18 жилых этажей); общая площадь - 111831,8 кв. м; общая площадь квартир - 78317,7 кв. м; количество квартир - 1480; численность населения - 2260 человек. II градостроительный комплекс - земельный участок по ул. Кривошеина, 13б. Запланировано разместить 7 жилых домов, количество жилых этажей 9 - 17 (угловые секции - 17 жилых этажей); общая площадь - 84500 кв. м; общая площадь квартир - 54700,0 кв. м; количество квартир - 1159, в том числе: студии - 347, однокомнатные - 349, двухкомнатные - 337, трехкомнатные - 93, четырехкомнатные - 33; численность населения - 1781 человек. III градостроительный комплекс - земельный участок, расположенный по ул. Кривошеина, 13. Существующий пятиэтажный многоквартирный жилой дом; общая площадь - 4630,5 кв. м; общая площадь квартир - 3611,6 кв. м; количество квартир - 80; численность населения - 116 человек. IV градостроительный комплекс - земельный участок по ул. Кривошеина, 13. Запланировано разместить 3 25-этажных односекционных дома; общая площадь - 33018,83 кв. м; общая площадь квартир - 22539,39 кв. м; количество квартир - 390, в том числе: однокомнатные - 247, двухкомнатные - 97, трехкомнатные - 46; численность населения - 579 человек

21	Документация по планировке территории, расположенной в районе улиц: 9 Января, Революции 1905 года, Донбасская в городском округе город Воронеж	Постановление от 30.06.2017 N 359	Численность населения на квартал - 9884 человек, в том числе: - 7370 человек - на планируемой территории; - 2514 человек - на территории существующей застройки в пределах квартала; площадь застройки квартала - 95887 кв. м, в том числе: - 30020 кв. м - на планируемой территории; - 65867 кв. м - на территории существующей застройки в пределах квартала; общая площадь зданий на квартал - 558846 кв. м, в том числе: - 382060 кв. м - на планируемой территории; - 176786 кв. м - на территории существующей застройки в пределах квартала; - общая жилая площадь нового строительства - 221000 кв. м; максимальное значение этажности - 26
22	Документация по планировке территории по ул. Тепличная, 26д в городском округе город Воронеж	Постановление от 30.10.2017 N 606	Общая площадь застройки жилыми домами - 2552,5 кв. м; общая площадь нового жилого строительства - 25525 кв. м; общая жилая площадь нового строительства - 19143,75 кв. м; население квартала - 4140 человек; население нового строительства - 638 человек; максимальное значение этажности - 10
23	Проект планировки территории по ул. 45 стрелковой дивизии в городском округе город Воронеж	Постановление от 27.03.2018 N 164	Общая площадь застройки - 29001 кв. м; общая площадь зданий и сооружений - 263063 кв. м; общая жилая площадь - 189018 кв. м; население - 6286 человек; максимальное значение этажности - 19
24	Документация по планировке территории квартала, ограниченного переулком Политехнический - улицей Елецкая в городском округе город Воронеж	Постановление от 27.10.2017 N 587	Общая площадь застройки - 0,8 га; общая площадь зданий и сооружений - 61380 кв. м; общая жилая площадь квартир проектируемой жилой застройки - 38964 кв. м; население - 1436 человек, в том числе 1300 человек в новой застройке; максимальное значение этажности - 21
25	Документация по планировке территории, расположенной в границах улиц Федора Тютчева, Сельская, автомобильной дороги М-4 "Дон" в городском округе город Воронеж	Постановление от 24.09.2018 N 606 (в ред. постановления от 25.08.2021 N 818)	Общая площадь застройки - 113942,37 кв. м; общая площадь зданий и сооружений - 973435,89 кв. м; общая жилая площадь - 614679,93 кв. м; население - 20490 человек; максимальное значение этажности - 25

26	Документация по планировке территории по пр-кту Московский, ул. Ломоносова в городском округе город Воронеж	Постановление от 24.12.2019 N 1253 (в ред. постановлений от 15.05.2020 N 433, от 28.12.2020 N 1272 в ред. постановления от 15.05.2023 N 571 в ред. постановлений от 26.06.2023 N 768, от 02.08.2023 N 960, от 14.09.2023 N 1229, от 26.09.2023 N 1293)	Общая площадь застройки - 111700,7 кв. м; общая площадь зданий и сооружений - 754032,26 кв. м; общая жилая площадь - 417808,77 кв. м; население - 13011 человек; максимальное значение этажности - 26
(п. 26 в ред. решения Воронежской городской Думы от 25.10.2023 N 857-V)			
27	Документация по планировке территории по ул. Изыскателей в городском округе город Воронеж	Постановление от 16.03.2021 N 193	Общая площадь застройки - 234800 кв. м; общая площадь зданий и сооружений - 1289040 кв. м; общая жилая площадь - 690000 кв. м; население - 23000 человек; максимальное значение этажности - 26
28	Документация по планировке территории земельных участков, расположенных по адресам: Воронежская область, г. Воронеж, ул. Загоровского, ул. Шишкова, 140б, уч. 3 в городском округе город Воронеж	Постановление от 27.09.2021 N 930	Общая площадь застройки - не определена; общая площадь зданий и сооружений - 1211020 кв. м; общая жилая площадь - 732050 кв. м; население - 24402 человека; максимальная этажность - 22
29	Проект планировки территории, расположенной в границах улиц: Помяловского, 20-летия ВЛКСМ, Эртеля, Бучкури в городском округе город Воронеж	Постановление от 28.02.2012 N 149	Общая площадь застройки нового строительства - 413 кв. м; общая площадь жилой застройки (фонд) нового строительства - 4127,5 кв. м; общая жилая площадь нового строительства - 3095,6 кв. м; население нового строительства - 100 человек; максимальное значение этажности - 10
30	Документация по планировке территории по ул. Шишкова, 140б, участок N 3 в городском округе город Воронеж	Постановление от 22.03.2016 N 178	Общая площадь застройки - 46101 кв. м; общая площадь зданий и сооружений - 552929 кв. м; общая жилая площадь - 396298 кв. м; население - 13210 человек; максимальное значение этажности - 25
31	Документация по планировке территории по ул. Шишкова, 140б в городском округе город	Постановление от 16.03.2017 N 120	Общая площадь застройки - 90000 кв. м; общая площадь жилой застройки - 431250 кв. м; общая жилая площадь - не определена;

	Воронеж		население - 14375 человек; максимальное значение этажности - 25
32	Проект планировки территории, ограниченной улицами: Ленинский проспект, Арзамасская, МОПРа, пер. Заречный в городском округе город Воронеж	Постановление от 09.08.2013 N 742	Общая площадь застройки нового строительства - 6750 кв. м; общая площадь жилой застройки (фонд) нового строительства - 87750 кв. м; общая площадь квартир нового строительства - 65812 кв. м; население - 5460 человек, в том числе население нового жилого фонда - 2193 человека; максимальное значение этажности - 17
33	Проект планировки территории микрорайона, прилегающего к ул. Беговая - ул. 45-й Стрелковой Дивизии в городском округе город Воронеж	Постановление от 25.09.2012 N 801 (в ред. постановления от 25.09.2019 N 913)	Общая площадь застройки - 85302 кв. м; общая площадь жилого фонда - 358926 кв. м; общая жилая площадь - 194696 кв. м; население - 6490 человек; максимальное значение этажности - 17
34	Документация по планировке территории, ограниченной ул. Героев Стратосферы, ул. Меркулова, ул. Кулибина, пр-ктом Ленинский в городском округе город Воронеж	Договор о развитии застроенной территории от 19.02.2021 N 10; постановление от 06.09.2023 N 1177	Общая площадь проектируемой жилой застройки - 2250 кв. м; общая площадь всех проектируемых жилых зданий - 31500 кв. м; общая площадь квартир многоквартирных проектируемых домов - 25200 кв. м; население проектируемой жилой застройки - 840 человек; максимальное значение этажности - 14
(п. 34 в ред. решения Воронежской городской Думы от 27.05.2026 N 246-VI)			
35	Проект планировки территории квартала, ограниченного улицами: 9 Января, Жигулевская, Торпедо, Динамо в городском округе город Воронеж	Постановление от 05.02.2014 N 62	Общая площадь застройки - 3093 кв. м; общая площадь жилой застройки (фонд) нового строительства - 46150 кв. м; общая жилая площадь - 34612,5 кв. м; население - 1153 человека; максимальное значение этажности - 18
36	Проект планировки территории микрорайона, прилегающего к пер. Газовый - ул. Газовая, в городском округе город Воронеж	Постановление от 03.12.2013 N 1092	Общая площадь застройки - 11000 кв. м; общая площадь зданий и сооружений - не определена; общая жилая площадь - 71200 кв. м; население - 2123 человека; максимальное значение этажности - 17
37	Проект планировки территории квартала по ул. Артамонова в городском округе город Воронеж	Постановление от 09.12.2013 N 1126	Общая площадь застройки - 8400 кв. м; общая площадь зданий и сооружений - 50642 кв. м; общая жилая площадь - 37981 кв. м; население - 1767 человек; максимальное значение этажности - 17
38	Документация по планировке территории квартала,	Постановление от 27.10.2014 N 1492	Общая площадь застройки - 1910 кв. м; общая площадь зданий и сооружений - 45630 кв. м; общая жилая площадь - 29304

	ограниченного улицами: 9 Января, Краснодонская, Семилукская в городском округе город Воронеж		кв. м; население - 977 человек; максимальное значение этажности - 17
39	Проект планировки территории по улице 121 стрелковой дивизии в городском округе город Воронеж	Постановление от 22.06.2015 N 490	Общая площадь застройки - 16440 кв. м; общая площадь зданий и сооружений - 169880 кв. м; общая жилая площадь - 85330 кв. м; население - 3188 человек; максимальное значение этажности - 12
40	Документация по планировке территории, расположенной в границах улиц Маршала Одинцова, Суворова, Рокоссовского в городском округе город Воронеж	Постановление от 21.10.2015 N 805	Общая площадь застройки - 5710 кв. м; общая площадь зданий и сооружений - 171428 кв. м; общая жилая площадь - 83187 кв. м; население - 5588 человек; максимальное значение этажности - 25
41	Документация по планировке территории квартала, ограниченного улицами: Димитрова, Клинская, Окружная, Ржевская в городском округе город Воронеж	Постановление от 16.09.2019 N 850	Общая площадь застройки - 13046,7 кв. м; общая площадь зданий и сооружений - 80301,2 кв. м; общая жилая площадь - 55757,9 кв. м; население - 1860 человек; максимальное значение этажности - 14
42	Документация по планировке территории, ограниченной улицами: Пеше-Стрелецкая, Дорожная, Космонавтов в городском округе город Воронеж	Постановление от 18.01.2016 N 12	Общая площадь застройки - 3595 кв. м; общая площадь зданий и сооружений - 108130 кв. м; общая жилая площадь - 79693 кв. м; население - 2656 человек; максимальное значение этажности - 19
43	Документация по планировке территории квартала по ул. Совхозная в городском округе город Воронеж	Постановление от 04.05.2018 N 246	Общая площадь застройки - не определена; общая площадь зданий и сооружений - 26800 кв. м; общая жилая площадь - 26800 кв. м; население - 848 человек; максимальное значение этажности - 3
44	Исключен. - Решение Воронежской городской Думы от 01.04.2026 N 219-VI		
45	Документация по планировке территории квартала, ограниченного пр-ктом Московский, ул. Хользунова, ул. Шишкова, ул. Беговая в городском округе город Воронеж	Постановление от 14.09.2021 N 889	Общая площадь застройки - 103817,03 кв. м; общая площадь зданий и сооружений - 614143,65 кв. м; общая жилая площадь - 446059 кв. м; население - 14808 человек; максимальное значение этажности - 25

46	Проект планировки территории, ограниченной ул. Красноармейская, ул. Красных партизан, ул. Коперника в городском округе город Воронеж	Постановление от 31.08.2021 N 867	Общая площадь застройки - 7134,34 кв. м; общая площадь зданий и сооружений - 62349,9 кв. м; общая жилая площадь - 45689,7 кв. м; население - 1523 человека; максимальное значение этажности - 26
47	Документация по планировке территории по ул. Остужева в городском округе город Воронеж	Постановление от 22.12.2020 N 1255	Общая площадь застройки - 45000 кв. м; общая площадь зданий и сооружений - 416650 кв. м; общая жилая площадь - 366000 кв. м; население - 7325 человек; максимальное значение этажности - 17
48	Документация по планировке территории, расположенной в районе улиц: Ворошилова, Моисеева, Бахметьева в городском округе город Воронеж	Постановление от 30.06.2017 N 358 (в редакции постановлений от 06.05.2020 N 388, от 25.02.2021 N 121)	Общая площадь застройки - 17318,08 кв. м; общая площадь зданий и сооружений - 108802,72 кв. м; общая жилая площадь существующей жилой застройки - 14346,6 кв. м; общая жилая площадь проектируемой жилой застройки - 17262,5 кв. м; население - 935 человек; максимальное значение этажности - 26
(п. 48 в ред. решения Воронежской городской Думы от 20.12.2023 N 917-V)			
49	Документация по планировке территории, ограниченной ул. Силикатная, ул. Защитников Родины, ул. Крейзера, ул. Романтиков, ул. Мосина, ул. Мазлумова в городском округе город Воронеж	Постановление от 31.05.2023 N 649 (в редакции постановлений от 14.09.2023 N 1228, от 09.07.2024 N 860)	Общая площадь застройки - 35006,83 кв. м; Общая площадь зданий и сооружений - 234279,27 кв. м; общая жилая площадь - 167267,9 кв. м; население - 4182 человек; максимальное значение этажности - 25
(п. 49 в ред. решения Воронежской городской Думы от 13.11.2024 N 1128-V)			
50	Развитие застроенной территории жилого квартала, ограниченного улицами Конструкторов - Крымская - Пирогова в городском округе город Воронеж	Постановление от 24.07.2017 N 380 (в ред. постановления от 22.12.2020 N 1243), договор от 19.11.2021 N 11, постановление от 21.09.2015 N 724 (в ред. постановления от 19.10.2015 N 793), договор от 20.11.2015	Максимальное значение этажности - не установлено
51	Развитие застроенной территории жилых кварталов, прилегающих к улице Ленинградская в городском округе город	Постановление от 09.09.2014 N 1093 (в ред. постановления от 21.12.2021 N 1200), договор от	Максимальное значение этажности - не установлено

	Воронеж	11.02.2022 N 14	
52	Проект планировки территории микрорайона по ул. Ильюшина в городском округе город Воронеж	Постановление от 30.04.2015 N 358	Общая площадь застройки - 173280 кв. м; общая площадь зданий и сооружений - 1254956 кв. м; общая жилая площадь - 1141756 кв. м; население - 32292 человека; максимальное значение этажности - 25

Глава городского
округа город Воронеж
В.Ю.КСТЕНИН

Председатель Воронежской городской Думы
В.Ф.ХОДЫРЕВ