



ВОРОНЕЖСКАЯ ГОРОДСКАЯ ДУМА

РЕШЕНИЕ

от 27.05.2026

№244-VI

**О внесении изменений в решение
Воронежской городской Думы
от 20.04.2022 №466-V «Об утверждении
Правил землепользования и застройки
городского округа город Воронеж»**

В соответствии со статьями 31, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 29 Устава городского округа город Воронеж, учитывая заключение комиссии по землепользованию и застройке городского округа город Воронеж от 16.04.2026 по результатам общественных обсуждений по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа город Воронеж, назначенных постановлением главы городского округа город Воронеж

от 16.03.2026 №18 «О проведении общественных обсуждений по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки городского округа город Воронеж», Воронежская городская Дума

РЕШИЛА:

1. Внести в приложение к решению Воронежской городской Думы от 20.04.2022 №466-V «Об утверждении Правил землепользования и застройки городского округа город Воронеж» следующие изменения:

1.1. В статье 24:

1.1.1. В наименовании части 3 слова «, ОДБ-44» исключить.

1.1.2. Дополнить частью 3.1 следующего содержания:

«3.1. Зона социально-бытовой общественно-деловой застройки. Индекс ОДБ. Территориальная зона ОДБ-44

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 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.
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.
8.3. Обеспечение внутреннего	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	н. у.	40

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 паркингов 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 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.».

».

1.2. Приложение №1 «Виды разрешенного использования земельных участков по территориальным зонам городского округа город Воронеж» к

Правилам землепользования и застройки городского округа город Воронеж изложить в новой редакции согласно приложению к решению.

2. Решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава городского округа город Воронеж С.А. Петрин

Председатель Воронежской городской Думы А.А. Дьяченко

Приложение
к решению
Воронежской городской Думы
от 27.05.2026 №244-VI

«Приложение №1
к Правилам
землепользования и застройки
городского округа город Воронеж

**Виды
разрешенного использования земельных участков
по территориальным зонам городского округа город Воронеж**

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 застройка)	2.6	у	у		у			о	о	о	о	у														
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	3.1.2	о	о	о	о	о		о	о	о	о	о	о	о	о	о	о									

[illegible]

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 управление	3.8.1	О	О	О	У	У		О	О	О	О	О	У	У				В								
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

[illegible]

[illegible]

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 С.А. Петрин
Председатель Воронежской городской Думы А.А. Дьяченко