

## Ж-2 - ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

Зона застройки индивидуальными жилыми домами Ж-2 установлена для обеспечения формирования жилых районов из отдельно стоящих индивидуальных жилых домов. В состав зоны Ж-2 могут включаться территории, предназначенные для ведения садоводства.

### Основные виды разрешенного использования

| №<br>п/п | Наименование ВРИ                                                                   | Код<br>(числовое<br>обозначение<br><br>ВРИ) | Предельные размеры<br>земельных участков<br>(кв. м) |                            | Максимальный процент<br>застройки, в том числе в<br>зависимости от<br>количества надземных<br>этажей | Минимальные<br>отступы от<br>границ<br>земельного<br>участка (м) | Требования к<br>архитектурно-<br>градострои-<br>тельному<br>*****<br>облику |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
|          |                                                                                    |                                             | min                                                 | max                        |                                                                                                      |                                                                  |                                                                             |
| 1        | Для индивидуального<br>жилищного строительства                                     | 2.1 <sup>*</sup>                            | 500                                                 | 500 000                    | 40%                                                                                                  | 3                                                                | Не подлежат<br>установлению                                                 |
| 2        | Для ведения личного<br>подсобного хозяйства<br>(приусадебный земельный<br>участок) | 2.2 <sup>*</sup>                            | 500                                                 | 3 000                      | 40%                                                                                                  | 3                                                                | Не подлежат<br>установлению                                                 |
| 3        | Хранение автотранспорта                                                            | 2.7.1                                       | 200 (15 <sup>**</sup> )                             | 20 000 (76 <sup>**</sup> ) | 75% (100% <sup>**</sup> )                                                                            | 3 (0 <sup>**</sup> )                                             | Устанавливаются<br>(ст. 42<br>настоящих<br>Правил)                          |
| 4        | Размещение гаражей для<br>собственных нужд                                         | 2.7.2                                       | 200 (15 <sup>**</sup> )                             | 20 000 (76 <sup>**</sup> ) | 75% (100% <sup>**</sup> )                                                                            | 3 (0 <sup>**</sup> )                                             | Не подлежат<br>установлению                                                 |
| 5        | Коммунальное обслуживание                                                          | 3.1                                         | 30                                                  | 100 000                    | 75%                                                                                                  | 3                                                                | Устанавливаются<br>(ст. 42<br>настоящих<br>Правил)                          |
| 6        | Предоставление коммунальных<br>услуг                                               | 3.1.1                                       | 30                                                  | 10 000                     | 75%                                                                                                  | 3                                                                | Не подлежат<br>установлению                                                 |

| №<br>п/п | Наименование ВРИ                                                                               | Код<br>(числовое<br>обозначение<br><br>ВРИ) | Предельные размеры<br>земельных участков<br>(кв. м) |         | Максимальный процент<br>застройки, в том числе в<br>зависимости от<br>количества надземных<br>этажей | Минимальные<br>отступы от<br>границ<br>земельного<br>участка (м) | Требования к<br>архитектурно-<br>градострои-<br>тельному<br>*****<br>облику |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
|          |                                                                                                |                                             | min                                                 | max     |                                                                                                      |                                                                  |                                                                             |
| 7        | Административные здания<br>организаций, обеспечивающих<br>предоставление коммунальных<br>услуг | 3.1.2                                       | 30                                                  | 100 000 | 75%                                                                                                  | 3                                                                | Устанавливаются<br>(ст. 42<br>настоящих<br>Правил)                          |
| 8        | Дошкольное, начальное и<br>среднее общее образование                                           | 3.5.1                                       | Не подлежат установлению                            |         |                                                                                                      |                                                                  | Устанавливаются<br>(ст. 42<br>настоящих<br>Правил)                          |
| 9        | Площадки для занятий спортом                                                                   | 5.1.3                                       | 50                                                  | 100 000 | 75%                                                                                                  | 3                                                                | Не подлежат<br>установлению                                                 |
| 10       | Оборудованные площадки для<br>занятий спортом                                                  | 5.1.4                                       | 50                                                  | 100 000 | 75%                                                                                                  | 3                                                                | Не подлежат<br>установлению                                                 |
| 11       | Связь                                                                                          | 6.8                                         | Не подлежат установлению                            |         |                                                                                                      |                                                                  | Не подлежат<br>установлению                                                 |
| 12       | Автомобильный транспорт                                                                        | 7.2                                         | Не распространяется                                 |         |                                                                                                      |                                                                  | Не подлежат<br>установлению                                                 |
| 13       | Обеспечение внутреннего<br>правопорядка                                                        | 8.3                                         | Не подлежат установлению                            |         |                                                                                                      |                                                                  | Не подлежат<br>установлению                                                 |
| 14       | Историко-культурная<br>деятельность                                                            | 9.3                                         | Не распространяется                                 |         |                                                                                                      |                                                                  | Не подлежат<br>установлению                                                 |
| 15       | Земельные участки<br>(территории) общего<br>пользования                                        | 12.0                                        | Не распространяется                                 |         |                                                                                                      |                                                                  | Не подлежат<br>установлению                                                 |
| 16       | Улично-дорожная сеть                                                                           | 12.0.1                                      | Не подлежат установлению                            |         |                                                                                                      |                                                                  | Не подлежат<br>установлению                                                 |

| №<br>п/п | Наименование ВРИ                                                                                                                         | Код<br>(числовое<br>обозначение<br><br>ВРИ) | Предельные размеры<br>земельных участков<br>(кв. м) |     | Максимальный процент<br>застройки, в том числе в<br>зависимости от<br>количества надземных<br>этажей | Минимальные<br>отступы от<br>границ<br>земельного<br>участка (м) | Требования к<br>архитектурно-<br>градострои-<br>тельному<br>*****<br>облику |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
|          |                                                                                                                                          |                                             | min                                                 | max |                                                                                                      |                                                                  |                                                                             |
| 17       | Благоустройство территории                                                                                                               | 12.0.2                                      | Не подлежат установлению                            |     |                                                                                                      |                                                                  | Не подлежат<br>установлению                                                 |
| 18       | Земельные участки общего<br>назначения                                                                                                   | 13.0                                        | Не подлежат установлению                            |     |                                                                                                      |                                                                  | Не подлежат<br>установлению                                                 |
| 19       | Ведение огородничества                                                                                                                   | 13.1                                        | 400                                                 | 490 | 0%                                                                                                   | Не подлежат<br>установлению                                      | Не подлежат<br>установлению                                                 |
| 20       | Земельные участки, входящие в<br>состав общего имущества<br>собственников индивидуальных<br>жилых домов в малоэтажном<br>жилом комплексе | 14.0                                        | Не подлежат установлению                            |     |                                                                                                      |                                                                  | Не подлежат<br>установлению                                                 |

Вспомогательные виды разрешенного использования

Коммунальное обслуживание - 3.1

Связь - 6.8

Обеспечение внутреннего правопорядка - 8.3

Условно разрешенные виды использования

| №<br>п/п | Наименование ВРИ              | Код<br>(числовое<br>обозначение<br><br>ВРИ) | Предельные размеры<br>земельных участков<br>(кв. м) |       | Максимальный процент<br>застройки, в том числе в<br>зависимости от<br>количества надземных<br>этажей | Минимальные<br>отступы от<br>границ<br>земельного<br>участка (м) | Требования к<br>архитектурно-<br>градострои-<br>тельному<br>*****<br>облику |
|----------|-------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
|          |                               |                                             | min                                                 | max   |                                                                                                      |                                                                  |                                                                             |
| 1        | Блокированная жилая застройка | 2.3                                         | 200                                                 | 3 000 | 1 эт. - 59,0%<br>2 эт. - 50,8%<br>3 эт. - 44,1%                                                      | 3 (0 <sup>***</sup> )                                            | Устанавливаются<br>(ст. 42<br>настоящих<br>Правил)                          |

| №<br>п/п | Наименование ВРИ                                 | Код<br>(числовое<br>обозначение<br><br>ВРИ) | Предельные размеры<br>земельных участков<br>(кв. м) |           | Максимальный процент<br>застройки, в том числе в<br>зависимости от<br>количества надземных<br>этажей | Минимальные<br>отступы от<br>границ<br>земельного<br>участка (м) | Требования к<br>архитектурно-<br>градострои-<br>тельному<br>*****<br>облику |
|----------|--------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
|          |                                                  |                                             | min                                                 | max       |                                                                                                      |                                                                  |                                                                             |
| 2        | Оказание услуг связи                             | 3.2.3                                       | 500                                                 | 100 000   | 60%                                                                                                  | 3                                                                | Устанавливаются<br>(ст. 42<br>настоящих<br>Правил)                          |
| 3        | Амбулаторно-поликлиническое<br>обслуживание      | 3.4.1                                       | 5 000                                               | 1 000 000 | 60%                                                                                                  | 3                                                                | Устанавливаются<br>(ст. 42<br>настоящих<br>Правил)                          |
| 4        | Стационарное медицинское<br>обслуживание         | 3.4.2                                       | 10 000                                              | 1 000 000 | 50%                                                                                                  | 3                                                                | Устанавливаются<br>(ст. 42<br>настоящих<br>Правил)                          |
| 5        | Среднее и высшее<br>профессиональное образование | 3.5.2                                       | 5 000                                               | 100 000   | 60%                                                                                                  | 3                                                                | Устанавливаются<br>(ст. 42<br>настоящих<br>Правил)                          |
| 6        | Объекты культурно-досуговой<br>деятельности      | 3.6.1                                       | 500                                                 | 100 000   | 50%                                                                                                  | 3                                                                | Устанавливаются<br>(ст. 42<br>настоящих<br>Правил)                          |
| 7        | Общественное управление                          | 3.8                                         | 1 000                                               | 100 000   | 60%                                                                                                  | 3                                                                | Устанавливаются<br>(ст. 42<br>настоящих<br>Правил)                          |
| 8        | Обеспечение научной<br>деятельности              | 3.9                                         | 2 500                                               | 100 000   | 60%                                                                                                  | 3                                                                | Устанавливаются<br>(ст. 42<br>настоящих<br>Правил)                          |

| №<br>п/п | Наименование ВРИ                                                              | Код<br>(числовое<br>обозначение<br><br>ВРИ) | Предельные размеры<br>земельных участков<br>(кв. м) |         | Максимальный процент<br>застройки, в том числе в<br>зависимости от<br>количества надземных<br>этажей | Минимальные<br>отступы от<br>границ<br>земельного<br>участка (м) | Требования к<br>архитектурно-<br>градострои-<br>тельному<br>*****<br>облику |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
|          |                                                                               |                                             | min                                                 | max     |                                                                                                      |                                                                  |                                                                             |
| 9        | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях | 3.9.1                                       | Не подлежат установлению                            |         |                                                                                                      |                                                                  | Не подлежат установлению                                                    |
| 10       | Деловое управление                                                            | 4.1                                         | 1 000                                               | 100 000 | 55%                                                                                                  | 3                                                                | Устанавливаются<br>(ст. 42<br>настоящих<br>Правил)                          |
| 11       | Магазины                                                                      | 4.4****                                     | 200                                                 | 10 000  | 50%                                                                                                  | 3                                                                | Устанавливаются<br>(ст. 42<br>настоящих<br>Правил)                          |
| 12       | Банковская и страховая деятельность                                           | 4.5                                         | 1 000                                               | 10 000  | 60%                                                                                                  | 3                                                                | Устанавливаются<br>(ст. 42<br>настоящих<br>Правил)                          |
| 13       | Спорт                                                                         | 5.1                                         | 1 000                                               | 100 000 | 75%                                                                                                  | 3                                                                | Устанавливаются<br>(ст. 42<br>настоящих<br>Правил)                          |
| 14       | Трубопроводный транспорт                                                      | 7.5                                         | Не распространяется                                 |         |                                                                                                      |                                                                  | Не подлежат установлению                                                    |
| 15       | Ведение садоводства                                                           | 13.2 <sup>*</sup>                           | 600                                                 | 2 000   | 40%                                                                                                  | 3                                                                | Не подлежат установлению                                                    |

\* - Земельный участок предназначен для возведения одного жилого дома, а также размещения вспомогательных построек, необходимых для его обслуживания, а именно: индивидуальных гаражей и хозяйственных построек.

\*\* - Существующие объекты гаражного назначения, предназначенные для хранения личного автотранспорта граждан, имеющие одну или более общих стен с другими объектами гаражного назначения, предназначенными для хранения личного автотранспорта граждан

\*\*\* - Минимальные отступы от границ земельного участка (м) устанавливаются в соответствии с ч. 13 ст. 11 настоящих Правил.

\*\*\*\* - Для видов разрешенного использования 4.4 (Магазины) отступы от многоквартирных домов 50 м, если иное не подтверждено требованиями технических регламентов.

\*\*\*\*\* - Требования к архитектурно-градостроительному облику распространяются на объекты капитального строительства и территории, полностью или частично размещаемые в пределах частей земельных участков, расположенных в границах территорий (Тип 1, Тип 2), в соответствии с картой градостроительного зонирования с установлением территорий, в границах которых предусматриваются требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

Максимальный класс опасности (по санитарной классификации) объектов капитального строительства, размещаемых на территории участков зоны – V.

Иные показатели по параметрам застройки зоны Ж-2: территории объектов обслуживания населения; требования и параметры по временному хранению индивидуальных транспортных средств, размещению гаражей и открытых автостоянок, требования и параметры к доле озелененной территории земельных участков, регламентируются и устанавливаются нормативами градостроительного проектирования.

Не допускается размещение вспомогательных строений (за исключением гаража) перед основным строением со стороны улиц и проездов.

Установка и реконструкция ограждений (заборов) должна производиться в соответствии с требованиями статьи 27 Закона Московской области от 30.12.2014 N 191/2014-ОЗ (ред. от 20.09.2021) "О регулировании дополнительных вопросов в сфере благоустройства в Московской области".