

## Ж-2 - ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ И БЛОКИРОВАННЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ

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

Градостроительный регламент территориальной зоны должен применяться в части, не противоречащей утвержденным режимам зон охраны объектов культурного наследия.

Градостроительный регламент территориальной зоны должен применяться с учетом требований СП 2.1.4.2625-10 «Зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения г. Москвы» (утв. постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 30.04.2010 № 45) и других нормативных правовых актов по установлению зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.

### Основные виды разрешенного использования

| №<br>п/п | Наименование ВРИ                                                                   | Код<br>(числовое<br>обозначение<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>облику***** |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
|          |                                                                                    |                                         | min                                                 | max         |                                                                                                      |                                                                  |                                                                         |
| 1        | Для индивидуального<br>жилищного строительства                                     | 2.1*                                    | 300                                                 | 500 000     | 40%                                                                                                  | 3                                                                | Не подлежат<br>установлению                                             |
| 2        | Малозэтажная многоквартирная<br>жилая застройка                                    | 2.1.1                                   | 5 000**                                             | 1 000 000** | 1 эт. - 59,0%<br>2 эт. - 50,8%<br>3 эт. - 44,1%                                                      | 3                                                                | Устанавливаются<br>(ст. 42<br>настоящих<br>Правил)                      |
| 3        | Для ведения личного<br>подсобного хозяйства<br>(приусадебный земельный<br>участок) | 2.2*                                    | 300                                                 | 5 000       | 40%                                                                                                  | 3                                                                | Не подлежат<br>установлению                                             |
| 4        | Блокированная жилая застройка                                                      | 2.3                                     | 200                                                 | 3 000       | 1 эт. - 59,0%<br>2 эт. - 50,8%<br>3 эт. - 44,1%                                                      | 3 (0***)                                                         | Устанавливаются<br>(ст. 42<br>настоящих<br>Правил)                      |

| №<br>п/п | Наименование ВРИ                                                                               | Код<br>(числовое<br>обозначение<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>облику***** |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
|          |                                                                                                |                                         | min                                                 | max             |                                                                                                      |                                                                  |                                                                         |
| 5        | Хранение автотранспорта                                                                        | 2.7.1                                   | 500 (15****)                                        | 20 000 (50****) | 75% (100%****)                                                                                       | 3 (0****)                                                        | Устанавливаются<br>(ст. 42<br>настоящих<br>Правил)                      |
| 6        | Размещение гаражей для<br>собственных нужд                                                     | 2.7.2                                   | 500 (15****)                                        | 20 000 (50****) | 75% (100%****)                                                                                       | 3 (0****)                                                        | Не подлежат<br>установлению                                             |
| 7        | Коммунальное обслуживание                                                                      | 3.1                                     | 30                                                  | 100 000         | 75%                                                                                                  | 3                                                                | Устанавливаются<br>(ст. 42<br>настоящих<br>Правил)                      |
| 8        | Предоставление коммунальных<br>услуг                                                           | 3.1.1                                   | 30                                                  | 10 000          | 75%                                                                                                  | 3                                                                | Не подлежат<br>установлению                                             |
| 9        | 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)                      |
| 10       | Дошкольное, начальное и<br>среднее общее образование                                           | 3.5.1                                   | Не подлежат установлению                            |                 |                                                                                                      | 3                                                                | Устанавливаются<br>(ст. 42<br>настоящих<br>Правил)                      |
| 11       | Площадки для занятий спортом                                                                   | 5.1.3                                   | 50                                                  | 100 000         | 75%                                                                                                  | 3                                                                | Не подлежат<br>установлению                                             |
| 12       | Оборудованные площадки для<br>занятий спортом                                                  | 5.1.4                                   | 50                                                  | 100 000         | 75%                                                                                                  | 3                                                                | Не подлежат<br>установлению                                             |
| 13       | Связь                                                                                          | 6.8                                     | Не подлежат установлению                            |                 |                                                                                                      |                                                                  | Не подлежат<br>установлению                                             |

| №<br>п/п | Наименование ВРИ                                                                                                                         | Код<br>(числовое<br>обозначение<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>облику***** |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
|          |                                                                                                                                          |                                         | min                                                 | max     |                                                                                                      |                                                                  |                                                                         |
| 14       | Автомобильный транспорт                                                                                                                  | 7.2                                     | Не распространяется                                 |         |                                                                                                      |                                                                  | Не подлежат<br>установлению                                             |
| 15       | Обеспечение внутреннего<br>правопорядка                                                                                                  | 8.3                                     | Не подлежат установлению                            |         |                                                                                                      |                                                                  | Не подлежат<br>установлению                                             |
| 16       | Историко-культурная<br>деятельность                                                                                                      | 9.3                                     | Не распространяется                                 |         |                                                                                                      |                                                                  | Не подлежат<br>установлению                                             |
| 17       | Земельные участки<br>(территории) общего<br>пользования                                                                                  | 12.0                                    | Не распространяется                                 |         |                                                                                                      |                                                                  | Не подлежат<br>установлению                                             |
| 18       | Улично-дорожная сеть                                                                                                                     | 12.0.1                                  | Не подлежат установлению                            |         |                                                                                                      |                                                                  | Не подлежат<br>установлению                                             |
| 19       | Благоустройство территории                                                                                                               | 12.0.2                                  | Не подлежат установлению                            |         |                                                                                                      |                                                                  | Не подлежат<br>установлению                                             |
| 20       | Ведение огородничества                                                                                                                   | 13.1                                    | 200                                                 | 290     | 0%                                                                                                   | Не подлежат<br>установлению                                      | Не подлежат<br>установлению                                             |
| 21       | Ведение садоводства                                                                                                                      | 13.2*                                   | 600                                                 | 500 000 | 40%                                                                                                  | 3                                                                | Не подлежат<br>установлению                                             |
| 22       | 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

1. Коммунальное обслуживание - 3.1
2. Связь - 6.8
3. Обеспечение внутреннего правопорядка - 8.3

### Условно разрешенные виды использования

| №<br>п/п | Наименование ВРИ                                 | Код<br>(числовое<br>обозначение<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>облику***** |
|----------|--------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
|          |                                                  |                                         | min                                                 | max       |                                                                                                      |                                                                  |                                                                         |
| 1        | Амбулаторно-поликлиническое<br>обслуживание      | 3.4.1                                   | 100                                                 | 1 000 000 | 60%                                                                                                  | 3                                                                | Устанавливаются<br>(ст. 42<br>настоящих<br>Правил)                      |
| 2        | Стационарное медицинское<br>обслуживание         | 3.4.2                                   | 100                                                 | 1 000 000 | 50%                                                                                                  | 3                                                                | Устанавливаются<br>(ст. 42<br>настоящих<br>Правил)                      |
| 3        | Среднее и высшее<br>профессиональное образование | 3.5.2                                   | 100                                                 | 100 000   | 60%                                                                                                  | 3                                                                | Устанавливаются<br>(ст. 42<br>настоящих<br>Правил)                      |
| 4        | Объекты культурно-досуговой<br>деятельности      | 3.6.1                                   | 100                                                 | 100 000   | 60%                                                                                                  | 3                                                                | Устанавливаются<br>(ст. 42<br>настоящих<br>Правил)                      |
| 5        | Общественное управление                          | 3.8                                     | 100                                                 | 100 000   | 60%                                                                                                  | 3                                                                | Устанавливаются<br>(ст. 42<br>настоящих<br>Правил)                      |

| №<br>п/п | Наименование ВРИ                                                                    | Код<br>(числовое<br>обозначение<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>облику***** |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
|          |                                                                                     |                                         | min                                                 | max     |                                                                                                      |                                                                  |                                                                         |
| 6        | Обеспечение научной<br>деятельности                                                 | 3.9                                     | 100                                                 | 100 000 | 60%                                                                                                  | 3                                                                | Устанавливаются<br>(ст. 42<br>настоящих<br>Правил)                      |
| 7        | Обеспечение деятельности в<br>области гидрометеорологии и<br>смежных с ней областях | 3.9.1                                   | Не подлежат установлению                            |         |                                                                                                      |                                                                  | Не подлежат<br>установлению                                             |
| 8        | Деловое управление                                                                  | 4.1                                     | 100                                                 | 100 000 | 55%                                                                                                  | 3                                                                | Устанавливаются<br>(ст. 42<br>настоящих<br>Правил)                      |
| 9        | Магазины                                                                            | 4.4*****                                | 100                                                 | 10 000  | 50%                                                                                                  | 3                                                                | Устанавливаются<br>(ст. 42<br>настоящих<br>Правил)                      |
| 10       | Банковская и страховая<br>деятельность                                              | 4.5                                     | 100                                                 | 10 000  | 60%                                                                                                  | 3                                                                | Устанавливаются<br>(ст. 42<br>настоящих<br>Правил)                      |
| 11       | Спорт                                                                               | 5.1                                     | 100                                                 | 100 000 | 75%                                                                                                  | 3                                                                | Устанавливаются<br>(ст. 42<br>настоящих<br>Правил)                      |
| 12       | Трубопроводный транспорт                                                            | 7.5                                     | Не распространяется                                 |         |                                                                                                      |                                                                  | Не подлежат<br>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.

\*\* - Минимальный размер земельного участка не распространяется на земельные участки, формируемые под существующими многоквартирными жилыми домами, а определяется проектом межевания территории или схемой расположения земельного участка на кадастровом плане территории, оформляемой с учетом изменений законодательства с 01.09.2022.

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

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

\*\*\*\*\* - 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".