

## 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.

Градостроительные регламенты для зоны Ж-2 применяются в части, не противоречащей утвержденными Постановлениями Правительства Московской области от 28.12.2009 № 1161/55 режимам зон охраны объекта культурного наследия регионального значения - усадьбы "Удино"; от 02.08.2010 № 601/32 режимам зон охраны объекта культурного наследия федерального значения - "Усадьба, в которой прошли детские и юношеские годы декабриста Оболенского Евгения Петровича", а также Решениями Исполнительного комитета Московского областного совета народных депутатов от 21.01.1983 № 155/1 «Об утверждении границ заповедной территории, охранной зоны, зон регулирования застройки и охраняемого природного ландшафта Государственного историко-литературного и природного музея-заповедника А.А. Блока» и от 11.06.1987 № 801/19 «Об установлении зон охраны бывшей усадьбы «Ольгово» в Дмитровском районе Московской области».

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), Решением Исполкома московского городского и областного советов народных депутатов от 17.04 1980 г. № 500-1143 «Об утверждении проекта установления красных линий границ зон санитарной охраны источников водоснабжения г. Москвы в границах ЛПЗП», Картой ЗОУИТ в части ЗСО.

### 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*                                    | 500                                                 | 3 000 | 40%                                                                                                  | 3 (1**)                                                          | Не подлежат<br>установлению                                            |
| 2        | Для ведения личного<br>подсобного хозяйства<br>(приусадебный земельный<br>участок) | 2.2*                                    | 500                                                 | 3 000 | 40%                                                                                                  | 3 (1**)                                                          | 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     |                                                                                                      |                                                                  |                                                                        |
| 3        | Коммунальное<br>обслуживание                                                                      | 3.1                                     | 30                                                  | 100 000 | 75%                                                                                                  | 3                                                                | Устанавливаются<br>(ст. 42<br>настоящих<br>Правил)                     |
| 4        | Предоставление<br>коммунальных услуг                                                              | 3.1.1                                   | 30                                                  | 10 000  | 75%                                                                                                  | 3                                                                | Не подлежат<br>установлению                                            |
| 5        | Административные здания<br>организаций,<br>обеспечивающих<br>предоставление<br>коммунальных услуг | 3.1.2                                   | 30                                                  | 100 000 | 75%                                                                                                  | 3                                                                | Устанавливаются<br>(ст. 42<br>настоящих<br>Правил)                     |
| 6        | Дошкольное, начальное и<br>среднее общее образование                                              | 3.5.1                                   | Не подлежат установлению                            |         |                                                                                                      | 3                                                                | Устанавливаются<br>(ст. 42<br>настоящих<br>Правил)                     |
| 7        | Площадки для занятий<br>спортом                                                                   | 5.1.3                                   | 50                                                  | 100 000 | 75%                                                                                                  | 3                                                                | Не подлежат<br>установлению                                            |
| 8        | Оборудованные площадки<br>для занятий спортом                                                     | 5.1.4                                   | 50                                                  | 100 000 | 75%                                                                                                  | 3                                                                | Не подлежат<br>установлению                                            |
| 9        | Связь                                                                                             | 6.8                                     | Не подлежат установлению                            |         |                                                                                                      |                                                                  | Не подлежат<br>установлению                                            |
| 10       | Автомобильный транспорт                                                                           | 7.2                                     | Не распространяется                                 |         |                                                                                                      |                                                                  | 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 |                                                                                                      |                                                                  |                                                                        |
| 11       | Обеспечение внутреннего<br>правопорядка                                                                                                     | 8.3                                     | Не подлежат установлению                            |     |                                                                                                      |                                                                  | Не подлежат<br>установлению                                            |
| 12       | Историко-культурная<br>деятельность                                                                                                         | 9.3                                     | Не распространяется                                 |     |                                                                                                      |                                                                  | Не подлежат<br>установлению                                            |
| 13       | Земельные участки<br>(территории) общего<br>пользования                                                                                     | 12.0                                    | Не распространяется                                 |     |                                                                                                      |                                                                  | Не подлежат<br>установлению                                            |
| 14       | Улично-дорожная сеть                                                                                                                        | 12.0.1                                  | Не подлежат установлению                            |     |                                                                                                      |                                                                  | Не подлежат<br>установлению                                            |
| 15       | Благоустройство территории                                                                                                                  | 12.0.2                                  | Не подлежат установлению                            |     |                                                                                                      |                                                                  | Не подлежат<br>установлению                                            |
| 16       | Земельные участки общего<br>назначения                                                                                                      | 13.0                                    | Не подлежат установлению                            |     |                                                                                                      |                                                                  | Не подлежат<br>установлению                                            |
| 17       | Ведение огородничества                                                                                                                      | 13.1                                    | 200                                                 | 490 | 0%                                                                                                   | Не подлежат<br>установлению                                      | Не подлежат<br>установлению                                            |
| 18       | Земельные участки,<br>входящие в состав общего<br>имущества собственников<br>индивидуальных жилых<br>домов в малоэтажном жилом<br>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        | 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)                     |
| 2        | Оказание услуг связи                                | 3.2.3                                   | 500                                                 | 100 000   | 60%                                                                                                  | 3                                                                | Устанавливаются<br>(ст. 42<br>настоящих<br>Правил)                     |
| 3        | Амбулаторно-<br>поликлиническое<br>обслуживание     | 3.4.1                                   | 500                                                 | 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<br>образование | 3.5.2                                   | 5 000                                               | 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        | Объекты культурно-<br>досуговой деятельности                                        | 3.6.1                                   | 1 000                                               | 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)                     |
| 9        | Обеспечение деятельности в<br>области гидрометеорологии<br>и смежных с ней областях | 3.9.1                                   | Не подлежат установлению                            |         |                                                                                                      |                                                                  | Не подлежат<br>установлению                                            |
| 10       | Деловое управление                                                                  | 4.1                                     | 1 000                                               | 100 000 | 55%                                                                                                  | 3                                                                | Устанавливаются<br>(ст. 42<br>настоящих<br>Правил)                     |
| 11       | Магазины                                                                            | 4.4                                     | 500                                                 | 10 000  | 50%                                                                                                  | 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     |                                                                                                      |                                                                  |                                                                        |
| 12       | Банковская и страховая<br>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<br>установлению                                            |
| 15       | Ведение садоводства                    | 13.2*                                   | 600                                                 | 500 000 | 40%                                                                                                  | 3                                                                | 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.

\*\* - Для вспомогательных (хозяйственных) построек.

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

\*\*\*\* - Требования к архитектурно-градостроительному облику распространяются на земельные участки, полностью или частично расположенные 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 объектов гаражного назначения и открытых автостоянок (парковок), 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 территорий общего пользования.