



**Градостроительное зонирование**  
**ЖИЛЫЕ ЗОНЫ**

**ТЖ-2** Территориальная зона ТЖ-2

Территориальная зона ТЖ-2 (зона смешанной малоэтажной жилой застройки)

**Территориальная зона ТЖ-2 (зона смешанной малоэтажной жилой застройки)**

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Код	Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, код согласно классификатору	Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекты капитального строительства, разрешенные для размещения на земельных участках
<b>Основные виды разрешенного использования</b>		
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-

Код	Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, код согласно классификатору	Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекты капитального строительства, разрешенные для размещения на земельных участках
		пристроенных помещений малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений
2.3	Блокированная жилая застройка	Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха
3.1	Коммунальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания

Код	Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, код согласно классификатору	Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекты капитального строительства, разрешенные для размещения на земельных участках
		уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг)
3.2	Социальное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам
3.3	Бытовое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)
3.4.1	Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории)
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для

Код	Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, код согласно классификатору	Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекты капитального строительства, разрешенные для размещения на земельных участках
		просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению)
3.6	Культурное развитие	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов
4.4	Магазины	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м
4.6	Общественное питание	Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)
4.9	Обслуживание автотранспорта	Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных
5.1	Спорт	Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);

Код	Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, код согласно классификатору	Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекты капитального строительства, разрешенные для размещения на земельных участках
		размещение спортивных баз и лагерей
11.0	Водные объекты	Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты
11.1	Общее пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством)
11.2	Специальное пользование водными объектами	Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для специального водопользования (забор водных ресурсов из поверхностных водных объектов, сброс сточных вод и (или) дренажных вод, проведение дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, связанных с изменением дна и берегов водных объектов)
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населённых пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства
<b>Условно разрешенные виды использования</b>		
3.7	Религиозное использование	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для

Код	Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, код согласно классификатору	Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекты капитального строительства, разрешенные для размещения на земельных участках
		постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища)
3.8	Общественное управление	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку; размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительств иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации
3.10.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных
4.1	Деловое управление	Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)
4.7	Гостиничное обслуживание	Размещение гостиниц, а также иных

Код	Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, код согласно классификатору	Описание вида разрешенного использования земельного участка и объекты капитального строительства, разрешенные для размещения на земельных участках
		зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них
<b>Вспомогательные виды разрешенного использования</b>		
	Объекты коммунального обслуживания	Котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередач, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также здания или помещения, предназначенные для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг
	Гаражи	Размещение отдельно стоящих постоянных или временных гаражей, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства зоны ТЖ-2 (зона смешанной малоэтажной жилой застройки):

Код	Вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Площадь земельных участков		Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами	Минимальный отступ от красной линии в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами	Предельная (максимальная) высота объектов капитального строительства	Максимальный процент застроек и в границах земельного участка
		Минимальная	Максимальная				

1	2	3	4	ми которых запреще но строител ьство зданий, строений , сооруже ний	но строител ьство зданий, строений , сооружен ий	7	8
<b>Основные виды разрешенного использования</b>							
2.1.1	Малоэтажная многоквартирная жилая застройка	300 м <sup>2</sup>	20000 м <sup>2</sup> ; 100000 м <sup>2</sup> *	3 м	6 м	16 м	30 %; * - в случае предоставления земельного участка из состава государственных или муниципальных земель для комплексного освоения в целях жилищного строительства
2.1	Для индивидуального жилищного строительства	600 м <sup>2</sup>	2500 м <sup>2</sup>	3 м	5 м	13 м	а) 30 % при размере земельного участка 800 м <sup>2</sup> и менее б) 20 % при размере земельного участка более 800 м <sup>2</sup>
2.3	Блокирующая	300 м <sup>2</sup>	20000 м <sup>2</sup> ; 100000	3 м	6 м	13 м	40 %; * - в



	жилая застройка		м <sup>2</sup> *				случае предоставления земельного участка из состава государственных или муниципальных земель для комплексного освоения в целях жилищного строительства
3.1	Коммунальное обслуживание	10 м <sup>2</sup> *	10000 м <sup>2</sup> *	для объектов инженерно-технического обеспечения - 0 м; для хозяйственных построек - 1 м; для других объектов капитального строительства - 3 м	для объектов инженерно-технического обеспечения - 0 м; для других объектов капитального строительства - 5 м	13 м	в случае размещения на земельном участке только объектов инженерно-технического обеспечения - 100 %; в случае размещения на земельном участке иных объектов - 80 %
3.2	Социальное обслуживание	100 м <sup>2</sup>	10000 м <sup>2</sup>	3 м	5 м	13 м	80 %
3.3	Бытовое обслуживание	2000 м <sup>2</sup>	10000 м <sup>2</sup>	3 м	5 м	13 м	80 %
3.4.1	Амбулаторно-	2000 м <sup>2</sup>	10000 м <sup>2</sup>	3 м	5 м	13 м	80 %

	поликлиническое обслуживание						
3.5.1	Дошкольное, начальное и среднее общее образование	2000 м <sup>2</sup>	40000 м <sup>2</sup>	3 м	5 м	13 м	80 %
3.6	Культурное развитие	2000 м <sup>2</sup>	10000 м <sup>2</sup>	3 м	5 м	13 м	80 %
4.4	Магазины	2000 м <sup>2</sup>	8000 м <sup>2</sup>	3 м	5 м	13 м	80 %
4.6	Общественное питание	2000 м <sup>2</sup>	10000 м <sup>2</sup>	3 м	5 м	13 м	80 %
4.9	Обслуживание автотранспорта	100 м <sup>2</sup>	5000 м <sup>2</sup>	для автостоянок - 0 м; для других объектов капитального строительства - 3 м	для автостоянок - 0 м; для других объектов капитального строительства - 5 м	10 м	80 %
5.1	Спорт	50 м <sup>2</sup>	20000 м <sup>2</sup>	3 м	5 м	13 м	80 %
11.0	Водные объекты	не устанавливается	не устанавливается	0 м	0 м	не устанавливается	не устанавливается
11.1	Общее пользование водными объектами	не устанавливается	не устанавливается	0 м	0 м	не устанавливается	не устанавливается
11.2	Специальное пользование водными объектами	не устанавливается	не устанавливается	0 м	0 м	не устанавливается	не устанавливается
12.0	Земельные участки (территории) общего пользования	не устанавливается	не устанавливается	0 м	0 м	не устанавливается	не устанавливается
<b>Условно разрешенные виды использования</b>							

3.7	Религиозное использование	10 м <sup>2</sup>	1800 м <sup>2</sup>	3 м	5 м	13 м	80 %
3.8	Общественное управление	100 м <sup>2</sup>	1800 м <sup>2</sup>	3 м	5 м	13 м	80 %
3.1 0.1	Амбулаторное ветеринарное обслуживание	100 м <sup>2</sup>	1800 м <sup>2</sup>	3 м	5 м	13 м	80 %
4.1	Деловое управление	100 м <sup>2</sup>	1800 м <sup>2</sup>	3 м	5 м	13 м	80 %
4.7	Гостиничное обслуживание	2000 м <sup>2</sup>	10000 м <sup>2</sup>	3 м	5 м	13 м	80 %

\* в случае формирования земельных участков для размещения линейных объектов - не устанавливается