

Рекомендации по оформлению схемы планировочной организации земельного участка в целях выдачи разрешения на строительство объекта индивидуального жилищного строительства

Схема планировочной организации земельного участка (далее – СПОЗУ), предназначенного для размещения объекта индивидуального жилищного строительства (далее – ИЖС) выполняется на чистом листе бумаги формата А4 или А3 с использованием компьютера или от руки и утверждается застройщиком (т.е. правообладателем земельного участка) или лицом, имеющим соответствующую доверенность от застройщика.

При подготовке СПОЗУ **следует избегать:**

- нанесения графической и текстовой информации карандашом;
- наличия нечитаемого текста;
- наличия помарок и исправлений.

Текст рекомендуется выполнять печатными буквами.

В случае необходимости, исправление производится путем зачеркивания некорректно внесенной информации с указанием рядом с зачеркнутым текстом правильных данных. Исправление заверяется подписью застройщика с указанием «Исправленному верить». Нанесение нового текста поверх исправляемой записи, а равно исправление с помощью «штриха» и иных подобных средств не допускаются.

В графическую часть СПОЗУ рекомендуется включать:

- границы земельного участка в соответствии с данными государственного кадастрового учета;
- существующие объекты капитального строительства, в том числе отдельно выделяются объекты, подлежащие сносу (демонтажу);
- проектируемый объект ИЖС;
- габаритные размеры объектов застройки, а также их привязку к границам земельного участка;
- границы зон с особыми условиями использования территории в соответствии с градостроительным планом земельного участка (далее – ГПЗУ), в том числе: зон охраны объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, территорий природного комплекса, береговых полос и водоохраных зон, санитарно-защитных зон, красных линий улично-дорожной сети, зон охраны инженерных сетей и коммуникаций, приаэродромных территорий и т.д.;
- границы зон действия публичных сервитутов;
- экспликацию объектов капитального строительства, а также условные обозначения, принятые в чертеже.

В **текстовую часть** СПОЗУ рекомендуется включать:

- фактические технико-экономические показатели застройки земельного участка с учетом существующих, сносимых (демонтируемых), а также подлежащих строительству или реконструкции объектов капитального строительства, в объеме показателей, которые нормируются разделом 2 выданного ГПЗУ, например: количество этажей, предельная высота объектов, площадь застройки, суммарная поэтажная площадь объектов в габаритах наружных стен, коэффициент застройки, коэффициент плотности застройки и т.д.;

- технико-экономические показатели планируемого объекта ИЖС, предусмотренные формой разрешения на строительство: общая площадь объекта, площадь участка, количество этажей, верхняя отметка, строительный объем, в т.ч. подземной части.

При определении **технико-экономических показателей** застройки и проектируемого объекта следует руководствоваться следующим:

При определении **количества этажей** необходимо учитывать все этажи, включая подземный, подвальный, цокольный, надземный, технический, мансардный и другие.

Показатель количества этажей не следует путать с показателем **этажности** объекта, т.к. при определении этажности здания учитываются только надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м, и не учитывается подполье под зданием независимо от его высоты, а также междуэтажное пространство и технический чердак с высотой менее 1,8 м.

Высота здания определяется от верхней точки отмотки до верхней точки здания во внешних габаритах ограждающих конструкций (при двускатной крыше – по коньку) без учета декоративных элементов (ограждений, шпилей и т.д.) и технических устройств (антенн, труб и т.д.), выступающих над крышей здания.

Площадь застройки определяется как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу зданий на уровне цоколя, включая выступающие части, в том числе крыльца и террасы. Площадь под зданием, расположенным на опорах, а также проезды под ним также включаются в площадь застройки.

Коэффициент застройки (процент застройки) – отношение площади застройки к площади земельного участка.

Суммарная поэтажная площадь в габаритах наружных стен определяется в отношении наземной и надземной части застройки во внешних габаритах ограждающих конструкций.

Площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, автостоянок и другие виды благоустройства.

Коэффициент плотности застройки (плотность застройки) – отношение суммарной поэтажной площади наземной и надземной части застройки во внешних габаритах ограждающих конструкций, к площади земельного участка.

Общая площадь жилого здания определяется как сумма площадей этажей здания, измеренных в пределах внутренних поверхностей наружных стен. В площадь этажа включаются площади балконов, лоджий, террас и веранд, а также лестничных площадок и ступеней с учетом их площади в уровне данного этажа. В площадь этажа не включается площадь проемов для лифтовых и других шахт, эта площадь учитывается на нижнем этаже. Площади подполья для проветривания здания, неэксплуатируемого чердака, технического подполья, технического чердака, внеквартирных инженерных коммуникаций с вертикальной (в каналах, шахтах), и горизонтальной (в межэтажном пространстве) разводкой, а также тамбуров, портиков, крылец, наружных открытых лестниц и пандусов в площадь здания не включаются. Эксплуатируемая кровля при подсчете общей площади здания приравнивается к площади террас.

Строительный объем здания определяется как сумма строительного объема выше отметки $\pm 0,000$ (надземная часть) и ниже этой отметки (подземная часть). Строительный объем определяется в пределах ограничивающих наружных поверхностей с включением ограждающих конструкций, световых фонарей и других надстроек, начиная с отметки чистого пола надземной и подземной частей здания, без учета выступающих архитектурных деталей и конструктивных элементов, козырьков, портиков, балконов, террас, объема проездов и пространства под зданием на опорах (в чистоте), проветриваемых подполий и подпольных каналов.

Согласовано:

Первый заместитель председателя

_____ В.Г. Пахомов

Заместитель председателя

_____ А.Б. Пирогов

Начальник Управления

выдачи разрешений на строительство

_____ Е.В. Журавлева

Начальник Правового управления

_____ А.Б. Коченкова

Начальник Отдела технической

политики и нормирования

_____ Е.Н. Мухин