

ЛЕКЦИЯ 9

СОСТАВЛЕНИЕ ПОЭТАЖНЫХ И ИНЫХ ПЛАНОВ

- 1. Общие требования к поэтажным планам. Содержание поэтажных планов.**
- 2. Составление поэтажных планов**
- 3. Составление планов частей зданий, изолированных помещений и их частей, машино-мест. Составление планов сооружений.**

1. Общие требования к поэтажным планам. Содержание поэтажных планов.

Поэтажные планы объектов технической инвентаризации составляются на основании данных абрисов, составленных по результатам проведения полевых работ, с указанием размеров, наименования, нумерации и площадей изолированных помещений, помещений, машино-мест и иных сведений.

Поэтажный план представляет собой горизонтальный разрез этажа объекта технической инвентаризации на высоте 1,10–1,30 м от пола с отображением необходимых элементов плана.

Поэтажные планы составляются и хранятся в электронном векторном виде.

Поэтажные планы составляются в масштабе 1:100. Планы крупных объектов технической инвентаризации длиной свыше 70 м допускается составлять в масштабе 1:200. При составлении поэтажных планов в масштабе 1:200 размеры условных обозначений уменьшаются в два раза.

В случае необходимости разделения поэтажного плана на листы разрывы должны проходить по наименее насыщенным частям плана или секциям. В правом нижнем углу каждого листа такого плана указывается схема расположения его листов.

Линии разрыва элементов поэтажных планов показываются соответствующим условным обозначением.

Планы этажей рекомендуется размещать на отдельных листах. Допускается планы разных этажей небольших объектов технической инвентаризации размещать на одном листе (на бумажных носителях), при этом этажи размещаются друг над другом и (или) рядом и над планом каждого этажа указывается его наименование (например, 1-й этаж, подвальный этаж и тому подобное).

Поэтажный план рекомендуется размещать симметрично краям листа. При этом сторону главного фасада строения на поэтажных планах рекомендуется размещать внизу и параллельно нижнему краю формата, при необходимости допускается иное размещение планов.

Все надписи на чертеже должны быть выполнены одинаковым шрифтом и размером.

На поэтажном плане в масштабе и в соответствии с результатами измерений отображаются:

- стены и перегородки со всеми измеренными выступами, проемами, обшивками, облицовками и тому подобное;
- арки, колоннады, парапеты, отдельно расположенные столбы и колонны и тому подобное;
- пандусы, приямки, наружные металлические лестницы, загрузочные люки, входы подвалов и цокольных этажей и тому подобное;
- лестницы, крыльца, балконы, лоджии, террасы и тому подобное;

- печи, камины, кухонные очаги;
- окна и двери;
- помосты, бассейны (резервуары для воды), смотровые ямы, люки в погреба и тому подобное. Иные выступающие над полом помещения конструкции (фундаменты для оборудования, постаменты и тому подобное) могут быть отражены на поэтажных планах дополнительно по волеизъявлению заказчика;
- ниши, за исключением ниш, предназначенных для размещения приборов отопления (радиаторов, конвекторов и тому подобного);
- котлы отопления и иные источники отопления.

Линии прокладки (трубопроводы, кабели, провода) инженерных систем, коммуникаций, санитарно-техническое и иное оборудование и отопительные приборы (радиаторы, конвекторы и тому подобное) на поэтажных планах не отображаются.

В помещениях с наклонными потолками (стенами, полами) указываются штриховой линией линии высот помещений на высоте 1,10 м от пола, в помещениях под внутренними лестницами – на высоте 1,60 м с указанием соответствующей высоты (например, $h = 1,10$, $h = 1,60$), также указывается максимальная и минимальная высота помещения.

При составлении поэтажных планов строений с многосветным пространством часть многосветного пространства, попадающая в объем этажа, обозначается на плане как второй свет, третий свет и тому подобное, а в таких частях на плане отражаются только элементы строения (стены, перегородки и тому подобное), попадающие в разрез этажа.

Поэтажные планы небольших подвалов, антресолей, мансард, мезонинов и иных частей строений, площадь которых включается в общую площадь здания, допускается составлять, не делая контура всего здания, располагая их на плане напротив того места (той части) поэтажного плана соответствующего этажа, под или над которым они непосредственно расположены.

Элементы поэтажных планов отображаются с учетом следующих требований:

- лестницы показывают согласно условным обозначениям, количество ступенек и ширина марша должны соответствовать натуре;
- проемы, ниши (за исключением ниш для размещения радиаторов отопительного оборудования), встроенные шкафы (ранее учтенные в эксплуатируемых зданиях, изолированных помещениях и предусмотренные проектной документацией во вновь построенных зданиях, изолированных помещениях) как по своему размеру, так по расположению наносятся на план в масштабе в соответствии с условными обозначениями;
- перегородки, закрытые веранды, галереи, тамбуры и тому подобное обозначаются двумя линиями;
- лоджии, балконы, террасы, открытые галереи и тому подобное обозначаются на плане одной линией в виде контура;
- помосты, бассейны (резервуары для воды), смотровые ямы, люки в погреба, иные выступающие над полом помещения конструкции (фундаменты для оборудования, постаменты и тому подобное) обозначаются согласно условным обозначениям;
- при вычерчивании помещений с обшивкой панелями, облицовкой плиткой и тому подобным стен и перегородок необходимо показывать линии стен (перегородок) и панелей (облицовок);
- при вычерчивании помещений с системой инсталляции необходимо показывать линии стен (перегородок) и зашивок с проставлением соответствующих размеров.

На поэтажных планах указываются в метрах с двумя десятичными знаками следующие размеры:

- на планах первого надземного этажа и первого подземного этажа – размеры по наружному периметру в соответствии с данными абрисов. Размеры указываются параллельно направлению соответствующих стен с расчетом, чтобы не затемнять план;

- размеры всех помещений, лоджий, балконов, террас и тому подобного: в прямоугольных помещениях – длина и ширина, а в помещениях непрямоугольной формы – размеры по всему внутреннему периметру стен. Размеры небольших стен, перегородок и иных элементов плана менее 1,00 м допускается не указывать. Размеры указываются параллельно направлению соответствующих стен и перегородок с расчетом, чтобы не затемнять план;

- высоты помещений. Высоты на планах проставляются в тех помещениях, где они были измерены. При разной высоте помещений (части помещений) высоты проставляются в каждом помещении (части помещения). Высоты помещений обозначаются следующим образом: $h = 1,10$;

- толщины стен и перегородок;
- заглибления подвалов и цокольных этажей;
- глубины бассейнов (резервуаров для воды), смотровых ям и тому подобного;
- высоты неполных перегородок (высотой менее двух метров).

Размеры печей, каминов, очагов, арок, колонн, выступов, дверей, окон, лестниц, инженерного оборудования и тому подобного, а также диагонали, засечки и другие вспомогательные измерения на поэтажных планах не указываются.

Толщина линий (контуров) на поэтажных планах должна быть в пределах:

0,5–0,7 мм – для капитальных (несущих) стен;

0,15–0,4 мм – для некапитальных стен, перегородок;

0,1–0,3 мм – для условных обозначений;

0,1–0,15 мм – для облицовок, зашивок и тому подобного.

2. Составление поэтажных планов рекомендуется начинать с составления плана первого надземного этажа.

Построение поэтажных планов рекомендуется осуществлять в следующем порядке:

наносится линии наружных стен;

наносится проемы в наружных стенах;

наносится линии внутренних капитальных стен;

наносится проемы во внутренних капитальных стенах;

наносится линии внутренних некапитальных стен и перегородок, проемов в них, лестниц и иных конструктивных элементов, печей, каминов и тому подобного;

наносится иные элементы плана.

При составлении поэтажных планов капитальных строений (зданий, сооружений), изолированных помещений непрямоугольной формы, имеющих часть углов прямых с параллельно расположенными стенами, контур здания рекомендуется вычерчивать, базирясь на прямых углах и стенах, расположенных параллельно.

Построение не прямых углов рекомендуется производить на основании наиболее длинных измерений сторон.

После составления плана первого этажа на его основании производится составление планов остальных этажей с учетом расположения капитальных стен на плане первого этажа, считающемся контрольным.

Обозначение помещений на поэтажных планах осуществляется шифром, который проставляется в центре плана каждого помещения (допускается смещение на иное свободное место помещения). Если обозначение не помещается на плане помещения, то оно выносится на свободное место плана и выноской показывается, к какому помещению относится вынесенное обозначение.

Обозначение помещения, входящего в состав изолированного помещения, указывается следующим образом: ставится номер изолированного помещения и через тире – номер помещения, ниже словами указывается наименование помещения, а еще ниже указывается площадь помещения в квадратных метрах с точностью до одного десятичного знака с указанием сокращенного обозначения единицы измерения – м², например

25-11
коридор
10,2 м².

При обозначении таких помещений, как лоджии, балконы, террасы, пристроенные автостоянки, в скобках дополнительно указывается площадь, определенная без соответствующих понижающих коэффициентов, например

25-11
балкон
1,1 (3,7) м².

Наименование помещения на поэтажном плане может размещаться в несколько строк. Наименование помещений указывается со строчной буквы.

Обозначение помещения, не входящего в состав изолированного помещения, состоит из номера, наименования и площади помещения, например

5
коридор
10,2 м².

При обозначении помещений садовых домиков, дач, индивидуальных гаражей и незавершенных строений не указывается наименование помещений, например

5
10,2 м².

Нумерация помещений осуществляется арабскими цифрами по часовой стрелке, начиная от основного входа.

Встроенным шкафам допускается присваивать номер, состоящий из номера помещения, в сторону которого он открывается, и буквенного индекса.

Номера помещений, образованных в результате возведения новых стен (перегородок) в ранее существовавшем помещении, допускается присваивать следующим образом: одному из образованных помещений присваивается номер ранее существовавшего помещения, остальным присваивается номер ранее существовавшего помещения с добавлением буквенного индекса.

Для присвоения индекса используются строчные буквы в алфавитном порядке, начиная с «а», кроме букв «ё», «з», «й», «о», «щ», «ь», «ъ». Индекс номера помещения имеет буквенное обозначение и пишется после номера помещения без пробела, например 1а.

В случае слияния помещений в результате сноса стен (перегородок) вновь образованному помещению присваивается меньший порядковый номер одного из помещений, прекративших существование.

Лестничные клетки нумеруются римскими цифрами по порядку.

Нумерация помещений изолированных помещений производится отдельно по каждому изолированному помещению по часовой стрелке, начиная от входа.

Допускается иной порядок нумерации в строениях непрямоугольной (сложной) конфигурации, а также нумерация в соответствии с разработанной проектной документацией.

Нумерация помещений, не входящих в изолированные помещения, производится отдельно по каждому этажу строения. Допускается производить нумерацию таких помещений по каждой обособленной части здания, имеющей отдельный вход (секции, подъезда и тому подобного).

Нумерация помещений на поэтажных планах должна соответствовать нумерации помещений в формах инвентарных дел и иной технической документации, составленной по результатам выполнения работ по технической инвентаризации.

Обозначение изолированных помещений на поэтажных планах указывается следующим образом: указывается сокращенно вид изолированного помещения (кв., и.п.) и его номер, далее указываются площади. Для изолированных жилых помещений (квартир) указывается жилая площадь, ниже – общая площадь жилого помещения, а еще ниже общая площадь квартиры по СНБ. Для нежилых изолированных помещений указывается нормируемая площадь, ниже общая площадь. Площади указываются в квадратных метрах с точностью до одного десятичного знака с указанием единицы измерений – м², например

	25,0 м ²		15,0 м ²
кв. 1	52,1 м ²	и.п. 2	25,0 м ² .
	58,2 м ²		

Для многоквартирных жилых домов указывается жилая площадь, ниже – общая площадь жилого помещения, а еще ниже общая площадь здания.

На поэтажных планах небольших зданий, состоящих из изолированных помещений, входы в которые организованы с территории объекта, обозначение изолированного помещения размещается около главного входа в это помещение.

На поэтажном плане больших зданий, состоящих из изолированных помещений, входы в которые организованы из вспомогательных помещений, около главного входа в изолированное помещение указываются только сокращенно обозначения вида изолированного помещения (кв., и.п.) и его номер, например кв. 1, и.п. 2, а обозначение помещения размещается на чистом поле плана внизу под чертежом. Допускается размещать данные обозначения и около изолированных помещений, если этим упрощается чтение чертежа.

Номера изолированных помещений должны соответствовать разработанной проектной документации (ведомости или иному документу) и (или) фактической их нумерации в здании. Нумерация изолированных помещений, машино-мест осуществляется в соответствии с законодательством, регулирующим присвоение (изменение, прекращение существования) адресов объектам недвижимого имущества.

3. Составление планов частей зданий, изолированных помещений и их частей, машино-мест. Составление планов сооружений.

Планы частей зданий, изолированных помещений, их частей, в том числе арендуемых, машино-мест составляются на основании поэтажных планов соответствующих зданий в масштабе 1:100. Планы крупных частей зданий, изолированных помещений, их частей длиной свыше 70 м допускается составлять в масштабе 1:200.

Составление планов частей зданий, изолированных помещений их частей, машино-мест без внесения соответствующих изменений в план здания не допускается.

Если поэтажные планы ранее были составлены на бумажном носителе, то выполняется их сканирование и трансформирование для получения единого растрового изображения поэтажного плана в масштабе 1:100 (1:200), после чего в план вносятся необходимые изменения.

Таким образом, поэтажный план здания может состоять из растрового и векторного изображения. Полная векторизация поэтажного плана выполняется по волеизъявлению заказчика.

Планы частей зданий, изолированных помещений их частей, машино-мест составляются и оформляются в соответствии с требованиями, установленными настоящей главой для поэтажных планов.

Линии разрыва, разделения частей зданий, изолированных помещений их частей, машино-мест на плане показываются соответствующим условным обозначением.

Общий порядок составления планов сооружений.

Планы сооружений составляются по результатам наружных, внутренних измерений и обследования сооружений с использованием сведений проектной, исполнительной и эксплуатационной документации, технической документации на аналогичные объекты инвентаризации (при их соответствии объекту инвентаризации) для целей графического описания сооружений, их составных и конструктивных элементов.

Планы сооружений составляются в виде различных планов и схем:

обзорный план сооружения (для сооружений больших размеров);

ситуационный план сооружения;

планы составных элементов и конструктивных элементов сооружения;

схемы составных и конструктивных элементов сооружения.

Планы сооружений составляются и оформляются в соответствии с требованиями Инструкции к содержанию, системе координат, масштабу, применяемым условным обозначениям, формату, оформлению и метаданным.

При отсутствии необходимых требований и установленных условных обозначений допускается использование условных обозначений для составления топографических планов или иных условных обозначений, определяемых организацией по государственной регистрации.

При выборе масштаба плана (пропорций схемы) следует руководствоваться требованиями минимального размера плана (схемы) при сохранении необходимого уровня

детализации и отражения необходимого содержания. Кроме того, учитывается возможность отображения необходимых составных элементов строения в масштабе плана.

Для составления планов применяется следующий масштабный ряд: 1:50, 1:100, 1:200, 1:500, 1:1000, 1:5000, 1:10 000, 1:25 000, 1:50 000, 1:100 000.

Расположение и конфигурация строений на плане должны соответствовать их расположению и конфигурации на местности.

Схемы составляются в случае отсутствия необходимых данных для составления масштабных планов. Схемы составляются безмасштабно, придерживаясь пропорций.

Планы сооружений составляются в электронном виде с последующей печатью на бумажных носителях. По дополнительному волеизъявлению заказчика допускается печать на иных носителях (кальке, пленке и тому подобном).

План (схема) в электронном виде должен представлять собой одно целое изображение, при этом положение каждого элемента на плане должно соответствовать его положению в натуре.

В случае необходимости разделения плана (схемы) на листы разрыв изображения не допускается и осуществляется в дополнительных листах файла плана или дополнительном файле(ах). В правом нижнем углу (или ином месте) каждого листа плана указывается схема расположения его листов.

Все надписи должны быть выполнены одним шрифтом.

Обзорный план сооружения.

Обзорный план составляется для целей наглядного описания общей конфигурации и местоположения сооружений больших размеров (более 10 000 м протяженности, более 10 000 кв. м наружной площади).

Обзорный план составляется в ортогональной проекции в системе прямоугольных плоских координат 1963 г. (СК 63) либо местной системе координат (МСК).

Обзорный план сооружения составляется в едином масштабе с применением следующего масштабного ряда: 1:5000, 1:10 000, 1:25 000, 1:50 000, 1:100 000.

На обзорном плане сооружения отображаются:

топографическая основа;

границы и наименования административно-территориальных и территориальных единиц, подлежащих указанию в адресе (местонахождении) сооружения;

наименование элементов улично-дорожной сети населенных пунктов, подлежащих указанию в адресе (местонахождении) сооружения;

линия конфигурации сооружения;

условный знак геокода (при наличии);

применяемые на обзорном плане условные обозначения;

иная информация.