Рекомендации по оформлению

схематичного изображения планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке

(п. 4 формы Уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, утвержденной приказом Минстроя России от 19.09.2018 № 591/пр)

Схематичное изображение планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства на земельном участке (далее – Схема), входящее в состав формы Уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (далее – жилого дома), утвержденной приказом Минстроя России от 19.09.2018 № 591/пр, выполняется на листе бумаги формата А4 или А3 с использованием компьютера или от руки застройщиком (правообладателем земельного участка) или лицом, имеющим соответствующую доверенность от застройщика.

При подготовке Схемы **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** Схемы 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 жилой дом;

- габаритные размеры объектов застройки, а также их привязку к границам земельного участка;

- границы зон с особыми условиями использования территории, а также зон, на которые не распространяется действие градостроительного регламента или в отношении которых градостроительный регламент не устанавливается, в соответствии с Правилами землепользования и застройки города Москвы, утвержденными постановлением Правительства Москвы от 28.03.2017 № 120-ПП (далее – ПЗЗ), в том числе: зон охраны объектов культурного наследия, особо охраняемых природных территорий, водоохранных и прибрежных зон, зон охраны инженерных сетей и коммуникаций, приаэродромных территорий, санитарно-защитных зон, береговых полос, красных линий улично-дорожной сети и т.д.;

- границы зон действия публичных сервитутов;

- экспликацию объектов капитального строительства, а также условные обозначения, принятые в чертеже.

В **текстовую часть** Схемы 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 ПЗЗ, например: суммарная поэтажная площадь объектов в габаритах наружных стен, процент (коэффициент) застройки, плотность (коэффициент плотности) застройки и т.д.

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

**Плотность застройки** земельного участка – отношение суммарной поэтажной площади всех объектов капитального строительства, которые расположены и (или) могут быть расположены на земельном участке (в квадратных метрах) к площади земельного участка (в гектарах), где:

- под **суммарной поэтажной площадью объекта капитального строительства** понимается суммарная площадь всех наземных этажей объекта капитального строительства (включая технический, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м), в которую также включается площадь антресолей, галерей и зрительных балконов и других залов, веранд, лоджий и балконов; наружных застекленных галерей, а также переходов в другие здания, измеряемая в габаритах наружных стен по внешнему обмеру;

-площадь многосветных помещений, а также пространство между лестничными маршами более ширины марша шириной более 1,5 м и проемы в перекрытиях площадью более 36 кв.м следует включать в суммарную поэтажную площадь здания в пределах только одного этажа;

Предельная **высота зданий, строений, сооружений** – вертикальный линейный размер здания, строения, сооружения от каждой существующей отметки земли в границах земельного участка в соответствии с Единой государственной картографической основой города Москвы до наивысшей отметки конструктивного элемента здания, строения, сооружения (парапет плоской кровли; карниз, конек или фронтон скатной крыши; купол; шпиль; башня; наивысшими конструктивными элементами здания следует также считать выходы на кровлю, надстройки для размещения технического оборудования, выполненные в капитальных конструкциях), при этом крышные антенны, молниеотводы и другие инженерные устройства при определении предельной высоты здания, строения, сооружения не учитываются.

**Процент застройки** в границах земельного участка – отношение суммарной площади земельного участка, которая застроена объектами капитального строительства (площадь застройки), ко всей площади земельного участка.

**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.