

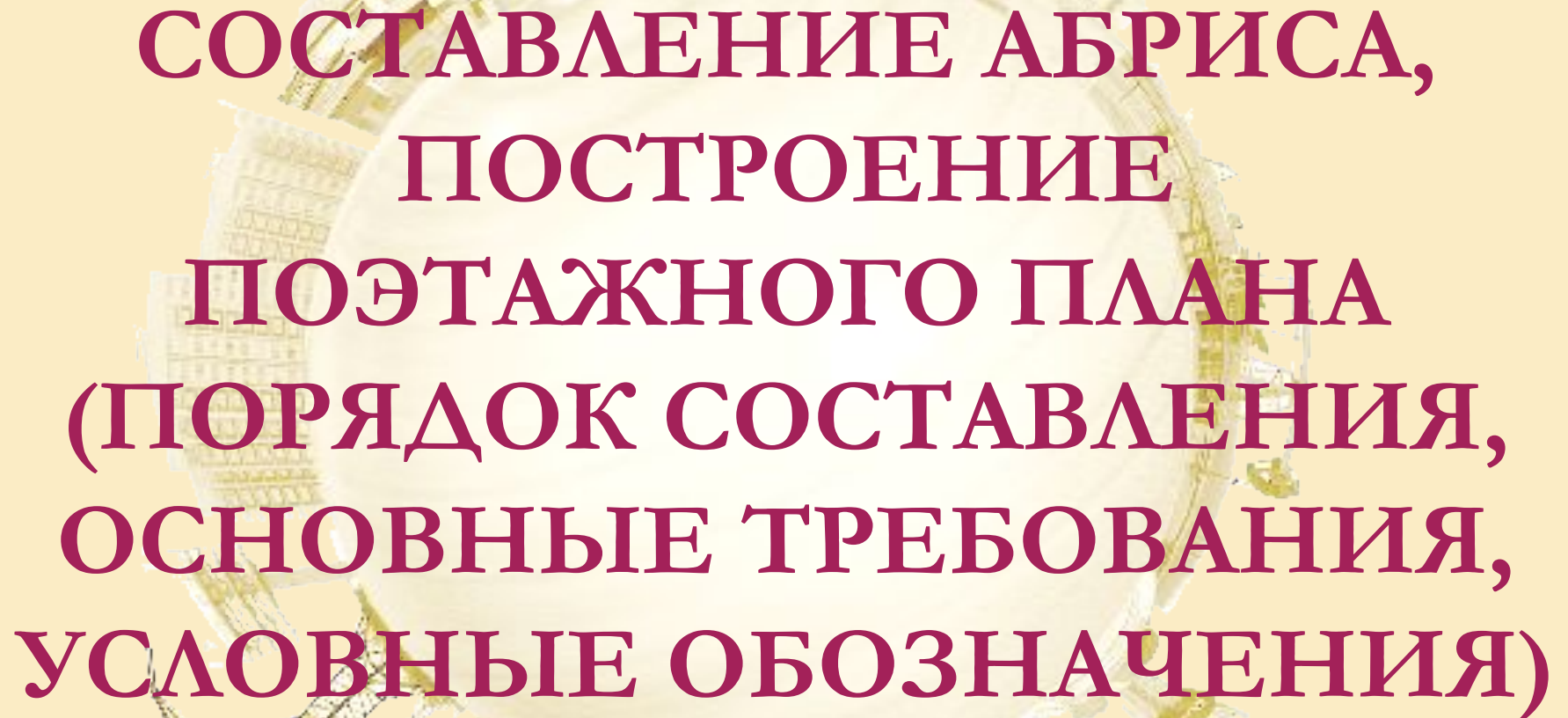
# **ОРГАНИЗАЦИЯ ВЕДЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО УЧЕТА В ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ОРГАНАХ РОСНЕДВИЖИМОСТИ**

**НП НСО «КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ»**

**Москва**



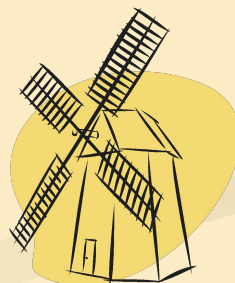
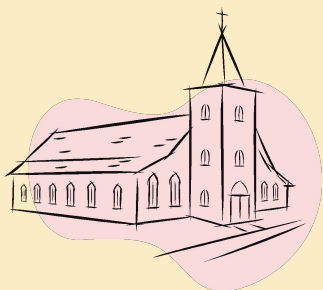
**ОСНОВЫ  
ТЕХНИЧЕСКОЙ  
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
ОБЪЕКТОВ  
КАПИТАЛЬНОГО  
СТРОИТЕЛЬСТВА**



**СОСТАВЛЕНИЕ АБРИСА,  
ПОСТРОЕНИЕ  
ПОЭТАЖНОГО ПЛАНА  
(ПОРЯДОК СОСТАВЛЕНИЯ,  
ОСНОВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ,  
УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ)**

# СОСТАВЛЕНИЕ АБРИСА, ПОСТРОЕНИЕ ПОЭТАЖНОГО ПЛАНА (ПОРЯДОК СОСТАВЛЕНИЯ, ОСНОВНЫЕ ТРЕБОВАНИЯ, УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ)

## ТЕМА 4





# Составление абриса

После выполнения работ по наружному обмеру строения производится составление абриса на внутренние помещения.

Абрис составляется сразу на все помещения или постепенно, одновременно с производством обмера отдельных помещений. В обоих случаях составление абриса должно начинаться с зарисовки внутренних капитальных стен, перегородок, печей, а затем остальных элементов: дверей, лестниц, ступеней, ниш, арок, санитарно-технических устройств и т.п. Для облегчения работ по составлению абриса следует использовать имеющиеся проекты инвентаризируемых строений. Абрис ведется на бланках установленной формы



Для строений длиной более 20 м, когда абрис плана строения затруднительно разместить на бланке установленной формы, разрешается использовать другой формат. В зависимости от величины строения формат такого абриса должен быть А4 (210х296 мм), А3 (420х296 мм) и больших размеров, но кратных формату А4. С левой стороны оставляется поле 20 мм для подшивки, в заголовке ставится слово «Абрис», ниже указывается адрес инвентаризируемого объекта.



Абрис здания составляется черным графитовым карандашом безмасштабно с соблюдением пропорций.

В абрисе указываются все части здания в плане и по мере измерения проставляются их размеры. В тех случаях, когда в абрисе невозможно изобразить все части и записать четко все промеры, допускается сбоку на чистом поле абриса делать выноску, вычерчивать в более крупном масштабе требуемый узел плана и проставлять необходимые промеры.

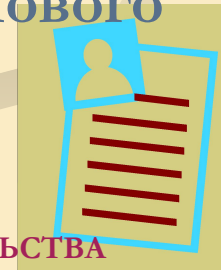


Все цифры в абрисе проставляются в двух направлениях, чтобы их можно было читать по горизонтали слева направо, по вертикали – снизу вверх.

Размер цифр в абрисе рекомендуется для всех записей одинаковый, высотой 2 – 2.5 мм.

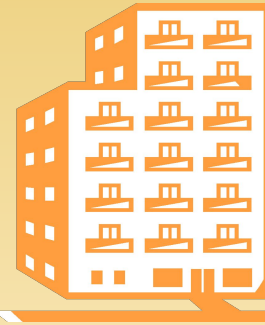
При измерении многоэтажного здания абрис составляется на каждый этаж, начиная с подвального и заканчивая последним этажом или мезонином, мансардой, светелкой.

Ранее в зданиях, выполненных по типовым проектам, допускалось проводить измерения подвала, первого и типового этажей, а также помещений последующих этажей, в которых установлено несоответствие аналогичным помещениям типового этажа.





В современных условиях, в связи с высокой рыночной стоимостью квадратного метра площади, требуется выполнять измерения всех этажей.



Составление абриса и измерение здания производятся в следующей последовательности:

- зарисовка в абрисе контура наружных капитальных стен здания, контура стен пристроек, крылец, ступеней, а также оконных и дверных проемов по всему наружному периметру стен или частично;
- измерение с одновременной последовательной записью размеров, начиная с одного из наружных углов строения до начала и конца оконных и дверных проемов, начала и конца архитектурных выступов, колонн и пр. по всему периметру стен основного строения и пристроек.

- При измерении деревянных зданий, углы которых срублены «в чашку» с выпуском концов бревен (пластин), необходимо эти выпуски из длины и ширины исключить.
- Не подлежат внесению в абрис и измерению наружные выступы, пилястры до 10 см. Выступы более 10 см, а также ступени, крыльца и т.п. вносятся в абрис и измеряются.
- Начальная точка измерения здания в абрисе отмечается нулем.
- Цифры, показывающие начало и конец оконных проемов, крылец, ступеней и т.п., записываются в абрисе перпендикулярно по отношению к вычерченной стене.
- Исправление размеров в абрисе производится путем перечеркивания карандашом неправильного написания сверху верного размера.



# Составление поэтажных планов

Поэтажный план является изображением воображаемого горизонтального разреза строения на таком уровне, где просматривались бы наружные конструкции. Наиболее удобно такой разрез делать на уровне 1,2 – 1,3 м, так как в этот разрез попадают оконные и дверные проемы.

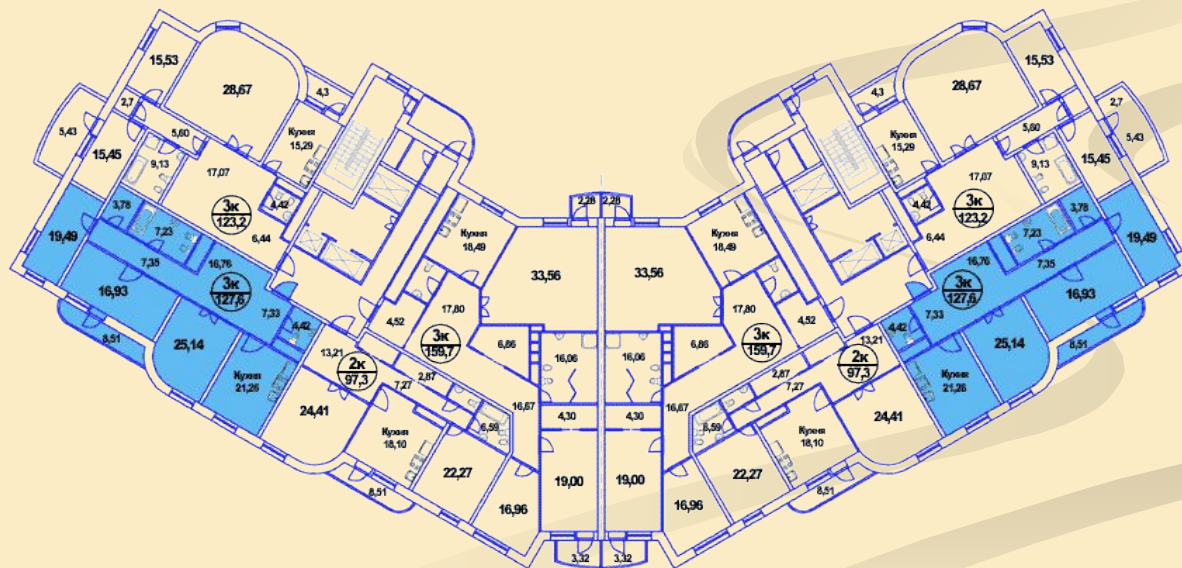
Поэтажные планы составляются на основании абрисов, выполненных в натуре.

Планы составляются на плотной чертежной бумаге при ручном исполнении либо на изготавливаются с применением современных компьютерных технологий и оргтехники.



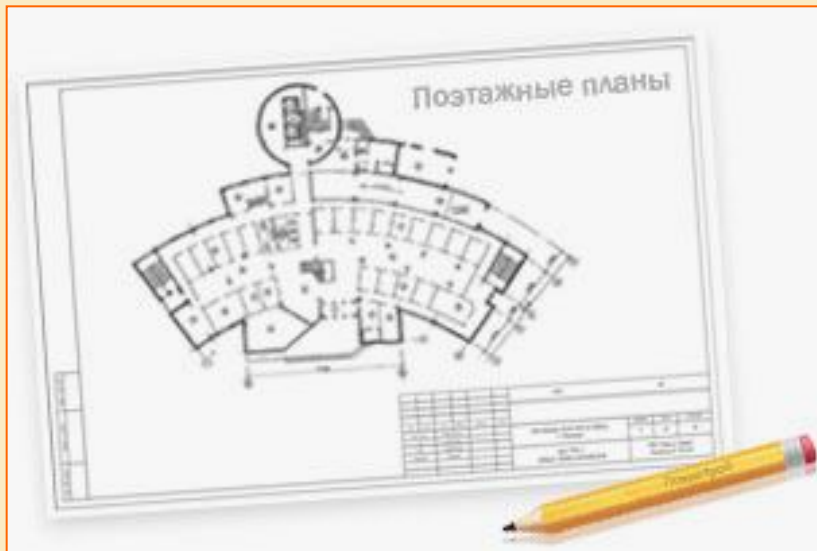
План должен быть размещен симметрично краям формата. Сторона главного фасада в планах должна располагаться внизу и параллельно нижнему краю формата. Расстояние между вычерченным планом и краями формата не должно быть менее 2 см.

Поэтажные планы составляются в масштабе 1:100, для зданий длиной более 70 м в масштабе – 1:200. Составление плана должно быть произведено с точностью до  $\pm 0.5$  мм.



Поэтажные планы составляются в масштабе 1:100, для зданий длиной более 70 м в масштабе – 1:200. Составление плана должно быть произведено с точностью до  $\pm 0.5$  мм.

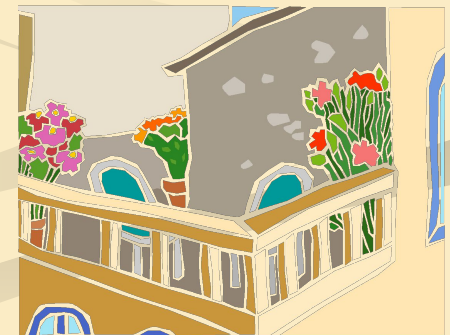
Поэтажные планы составляются с соблюдением всех условных обозначений, принятых при составлении инвентаризационных поэтажных планов.





На поэтажных планах вычерчиваются в масштабе в соответствии с размерами на абрисах:

- Стены и перегородки
- Окна и двери
- Печи, кухонные очаги, газовые плиты
- Лестничные крыльца, балконы, лоджии
- Все внутренние выступы стен и перегородок
- Наружные колонны, пилястры, выступы более 10 см
- Ниши в стенах, за исключением ниш, предназначенных для навески радиаторов отопления
- Арки и отдельно расположенные столбы и колонны
- Санитарно-техническое и противопожарное оборудование (краны, раковины, унитазы, газовые плиты).



На поэтажных планах не показываются:

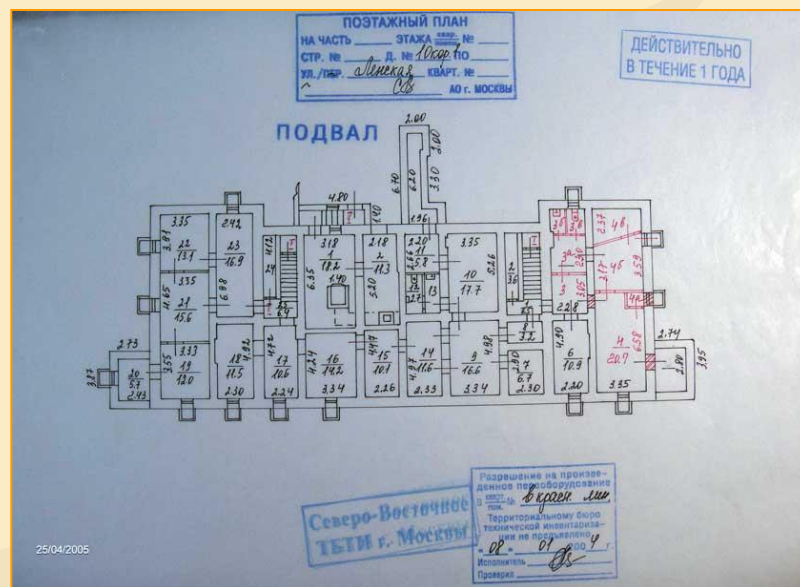
- Трубопроводы холодной и горячей воды, канализации, центрального отопления, газа
- Радиаторы центрального отопления.



Планы этажей располагаются на формате один над другим, начиная с подвального.

Поэтажные планы подвалов под небольшой по площади частью здания и поэтажные планы небольших по площади антресолей можно вычерчивать, не делая контура всего здания, располагая их на чертеже против того места поэтажного плана соответствующего этажа, под которым или над которым они непосредственно находятся.

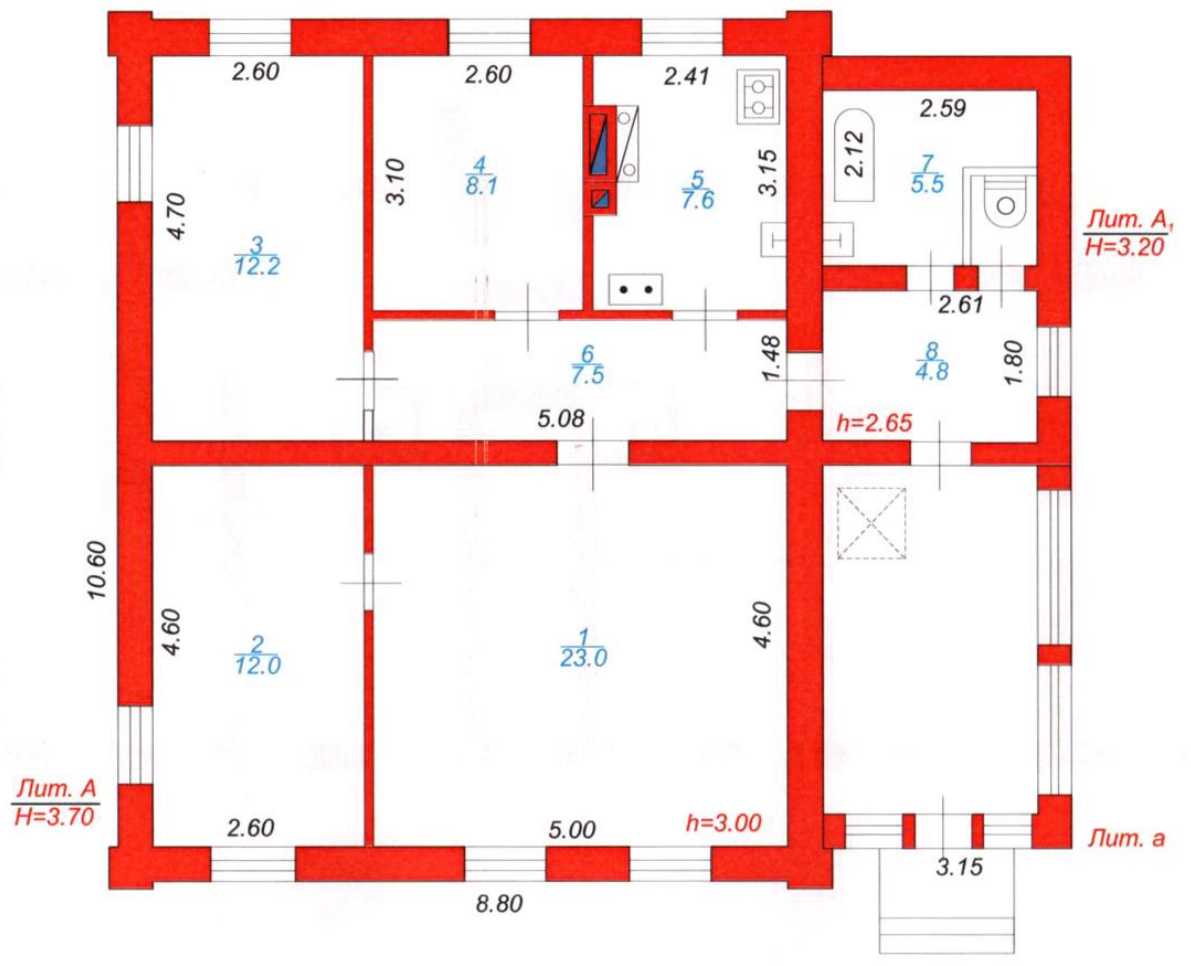
При этом необходимо показать ближайшие капитальные стены для того, чтобы читающему план было легко ориентироваться.







### Поэтажный план строения





Прежде чем приступить к вычерчиванию поэтажного плана, необходимо проверить данные абриса арифметически: совпадают ли промеры стен, взятые снаружи, с суммой промеров, взятых внутри здания по этой стороне вместе с размерами толщины стен и перегородок. Далее необходимо провести фасадную линию строго по масштабу и к ней строить по взятым увязкам в угловых комнатах боковую линию здания. Затем последовательно наносить все капитальные стены и одновременно проверять расположение их на чертеже по взятым в натуре контрольным измерениям между капитальными стенами.

После этого необходимо нанести вторую линию – внутреннюю линию капитальных стен. Затем наносятся перегородки, проемы, лестницы, отопительные приборы и вентиляционные каналы, ванны, унитазы, раковины, умывальники и т.д. строго по увязкам и в соответствии с принятыми условными обозначениями.

Лестницы показываются согласно условным обозначениям, причем количество ступеней и ширина марша должны соответствовать измерениям в натуре.

Перегородки толщиной более 5 см вычерчиваются двумя линиями в масштабе поэтажного плана.

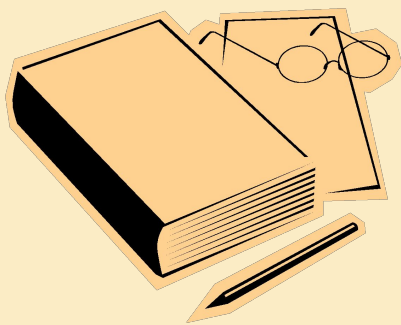
Линейные промеры с абриса переносятся на поэтажный план параллельно направлению соответствующих стен и перегородок.

Закрытые веранды, тамбуры, сени обмеряются и указываются на поэтажном плане; а открытые – обозначаются в виде контура.



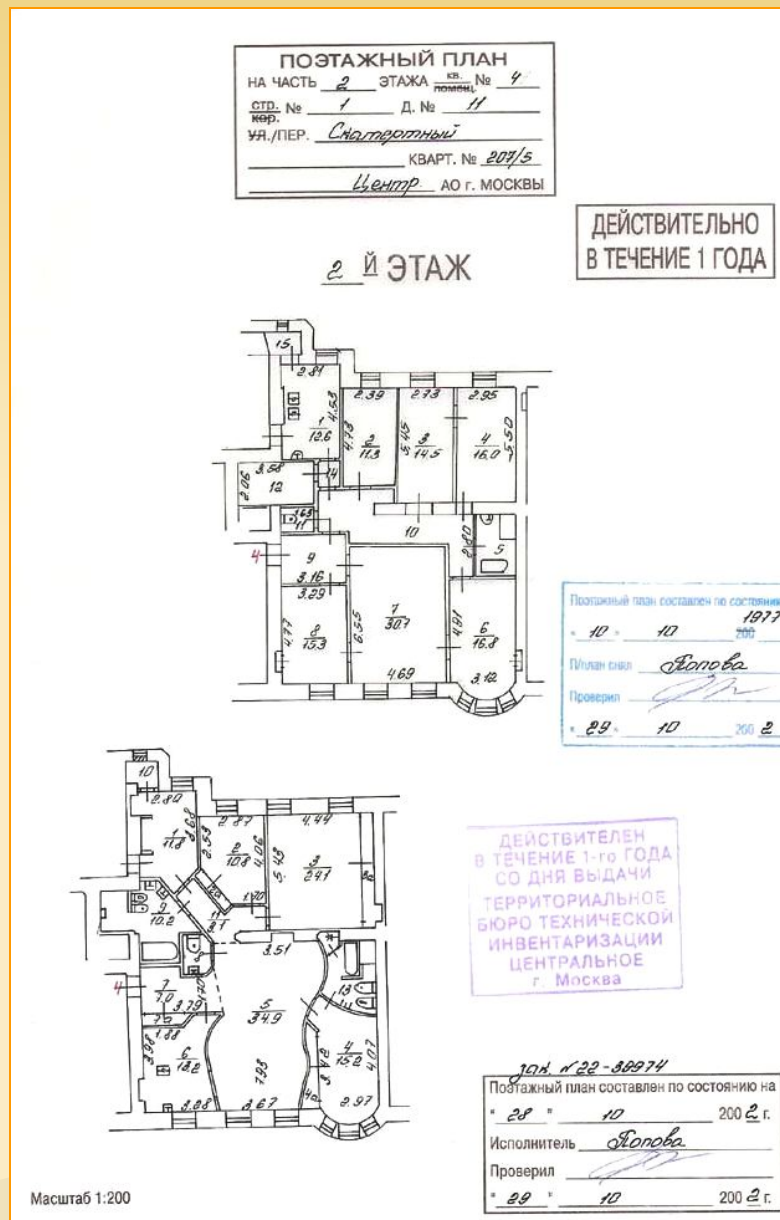
Все цифры на чертеже должны быть одинакового шрифта и размера и своей нижней частью обращены или к нижнему обрезу формата или к его правой стороне.

Допустимая невязка между наружными и внутренними измерениями распределяется пропорционально на все комнаты, т. е. на расстояние между стенами и перегородками в комнатах. Увеличивать или уменьшать толщину стен на планах для устранения невязки не разрешается.

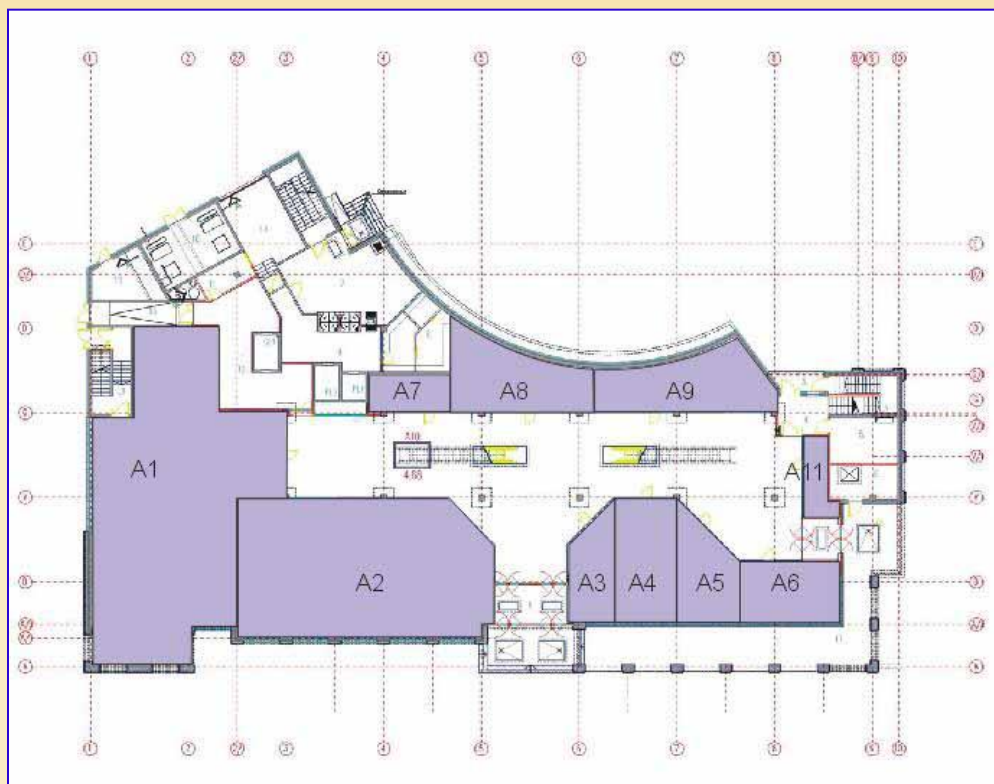


После вычерчивания поэтажного плана первого этажа производится вычерчивание остальных в соответствии с расположением капитальных стен на чертеже первого этажа, считающегося контрольным.

Сверху на поэтажном плане посередине формата ставится штамп (или надпись) с указанием этажа (подвал, цокольный этаж, 1-ый этаж и т.д.)



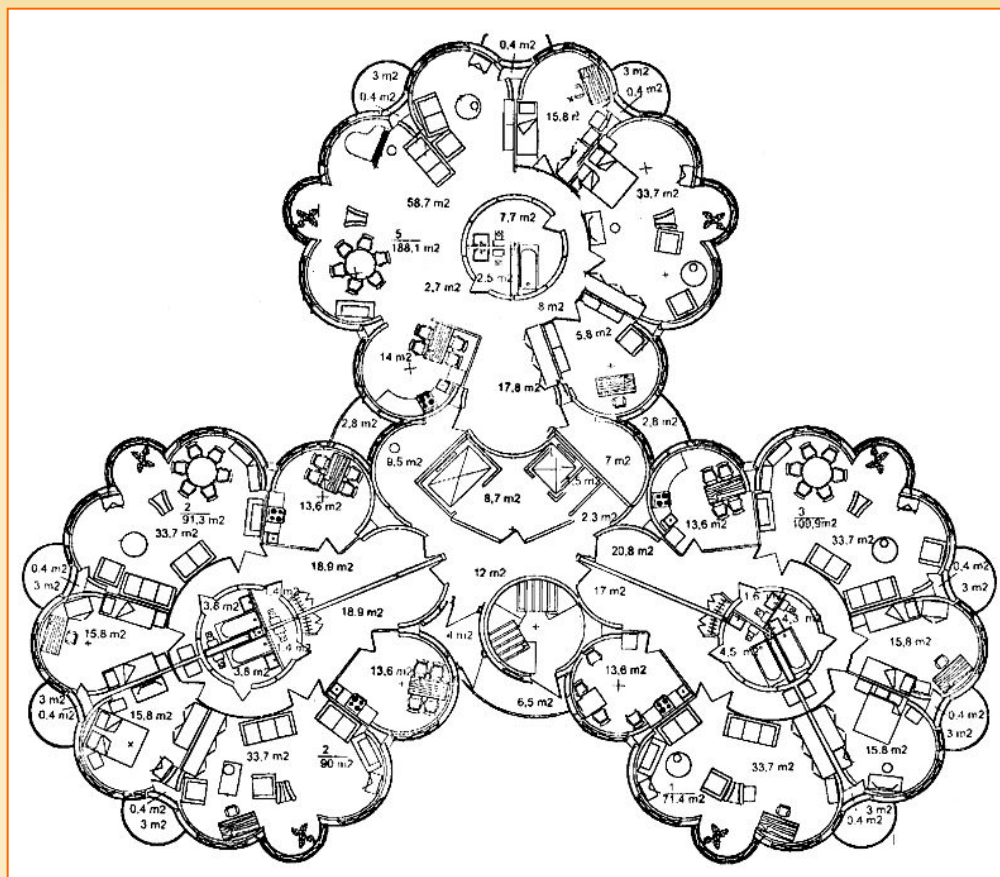
Литера присваивается каждому зданию и сооружению на плане расположения объектов инвентаризации на земельном участке.



Литеры зданий на поэтажных планах должны соответствовать литерам на плане расположения объектов инвентаризации на земельном участке.



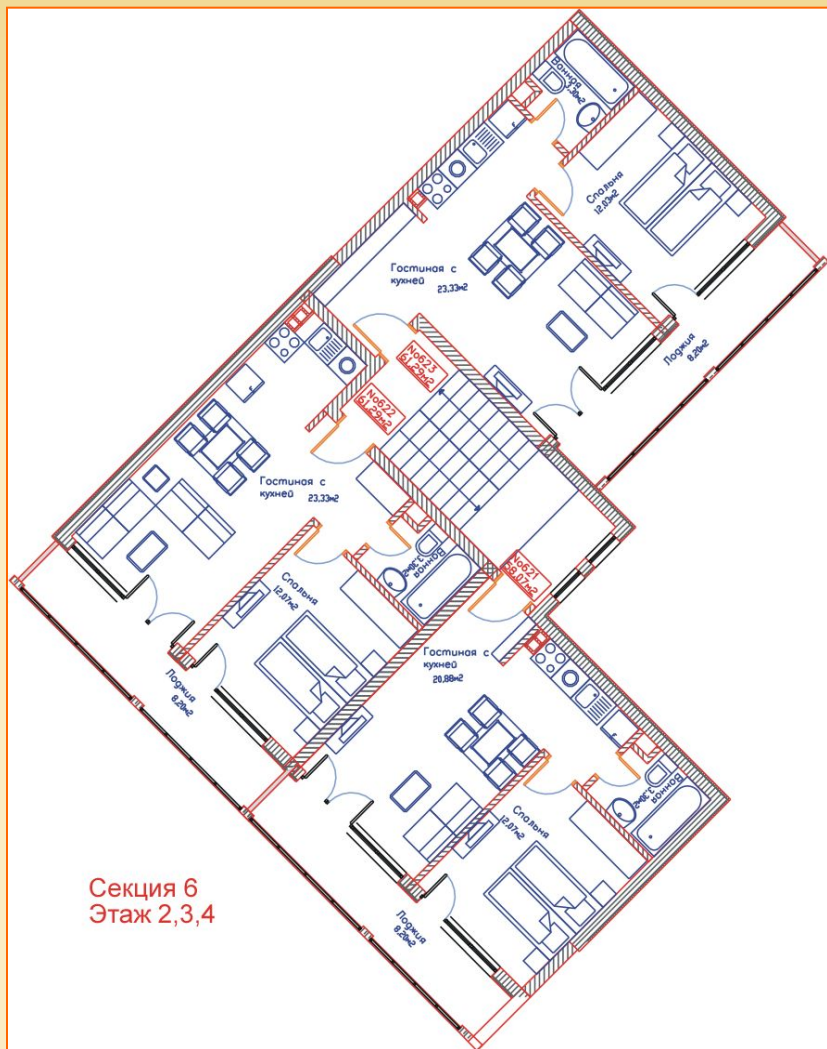
На поэтажном плане, около входа в помещение, красным цветом проставляется номер помещения.



Нумерация отдельных комнат в помещении (квартире) проставляется черным цветом по ходу часовой стрелки, начиная от входа — в числителе дроби, а в знаменателе пока-зывается площадь комнаты.

Эти характеристики должны располагаться на плане комнат посередине.



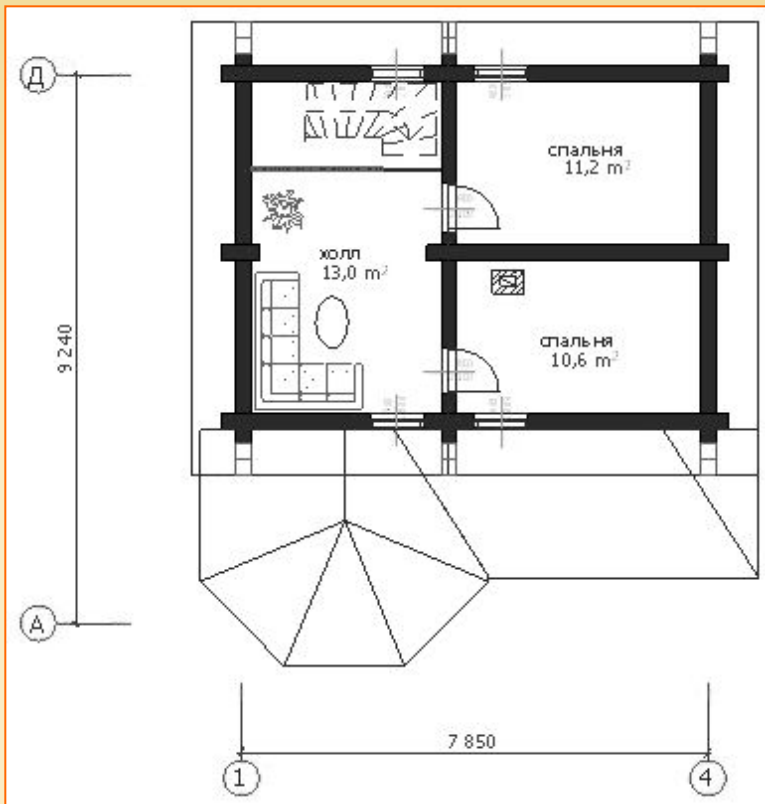


Высота помещения показывается на поэтажном плане синим цветом в тех помещениях, где были взяты эти замеры. При разной высоте помещений высота проставляется в каждом помещении.

# На планах проставляются следующие размеры в метрах с двумя десятичными знаками:

- На плане первого этажа - размеры по наружному периметру стен основного здания и пристроек.
- На планах всех этажей, подвала и мансарды – размеры всех помещений (длина и ширина), а в помещениях непрямоугольной формы – размеры по всему внутреннему периметру стен.
- Внутренние высоты – на всех планах.
- Заглубление подвалов и цокольных этажей.





Размеры печей, ниш, арок, колонн, выступов, а также дополнительные измерения - диагонали, засечки - не проставляются на поэтажном плане.

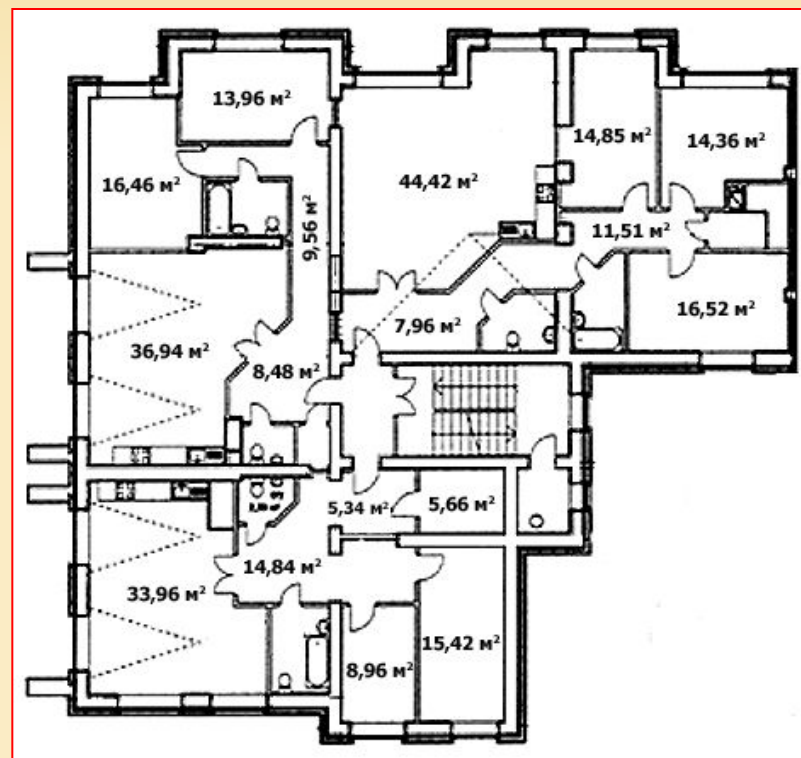
Составленный поэтажный план подлежит контролю.

Поэтажный план при основной технической инвентаризации вычерчивается только черным цветом.



## На поэтажном плане должны быть следующие надписи:

- При наличии в здании нескольких этажей над планом подписывается наименование каждого этажа, подвала, цокольного этажа, мезонина, мансарды.
- Площадь (S) помещений, комнат, выраженная в квадратных метрах (м<sup>2</sup>), с одним десятичным знаком.
- Нумерация квартир и отдельных помещений.

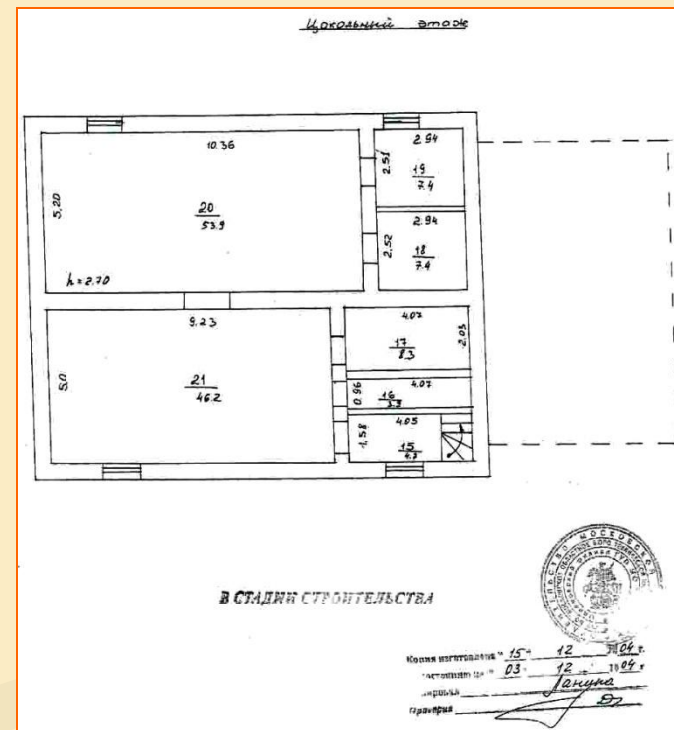




# Таким образом, вычерчивание поэтажного плана производится в следующем порядке:

- Предварительное вычерчивание;
- Проверка и контроль правильности вычерчивания чертежа и размеров;
- Окончательное вычерчивание и проставление размеров;
- Вычерчивание отдельных элементов в условных обозначениях;

Законченный поэтажный план подписывается исполнителем и проверяющим.





# ПРИЛОЖЕНИЯ





Наименование	Изображение на плане	Наименование	Изображение на плане	Наименование	Изображение на плане
Брандмауэр (противопожарная стена)		Крыльцо со ступенями на три стороны		Лестничная клетка с трехмаршевой лестницей и лифтом	
Дверной проем, заделанный кирпичом		Наружная открытая лестница в подвал		Кирпичный тамбур	
Дверной проем, заделанный деревом		Наружная двухмаршевая лестница с площадкой: 1-в плане 1-го этажа; 2-в плане 2-го этажа		Деревянный внутренний тамбур	
Перегородка, не доходящая до потолка		Витрины и тамбур, не доходящая до потолка		Терраса	
Витрины и тамбур, не доходящая до потолка		Витрины и дверь, в капитальной стене		Веранда	
Витрины и дверь, в капитальной стене		Лестничная клетка с двухмаршевой лестницей: 1-в плане 1-го этажа; 2-в плане 2-го этажа		Эркер	
Кирпичное крыльцо со ступенями		Деревянное крыльцо со ступенями		Прямоук	



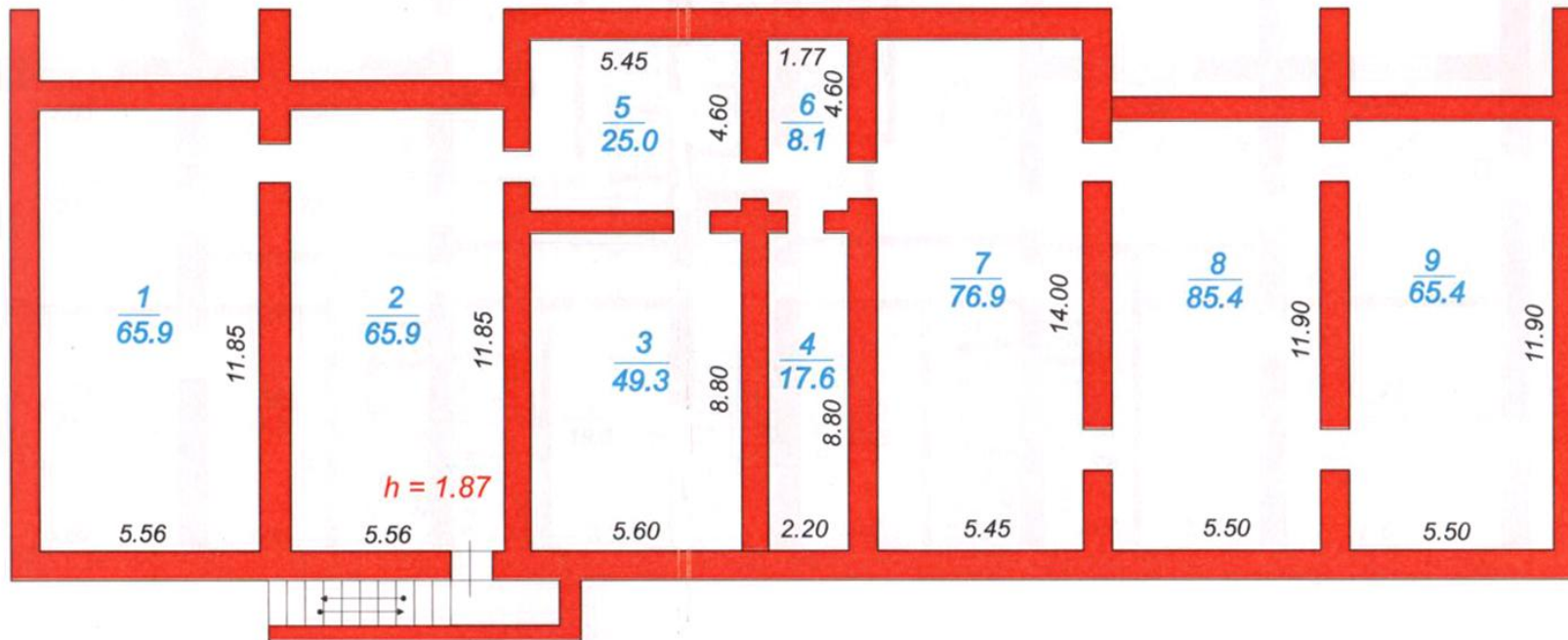


Образцы шрифта для надписей	Наименование	Изображение на плане	Наименование	Изображение на плане
<p>Заглавный А Б В Г Д Е Ж З И К Л М Н О П Р С Т У Ф Х Ц Ч Ш Щ Ъ Ы Ь Э Ю Я</p> <p>1 2 3 4 5 6 7 8 9 0</p> <p>Строчный а б в г д е ж з и к л м н о п р с т у ф х ц ч ш щ ъ ы э ю я</p> <p>Заглавный А Б В Г Д Е Ж З И К Л М Н О П Р С Т У Ф Х Ц Ч Ш Щ Ъ Ы Ь Э Ю Я</p> <p>1 2 3 4 5 6 7 8 9 0</p> <p>Строчный А б в г д е ж з и к л м н о п р с т у ф х ц ч ш щ ъ ы э ю я</p>	Кирпичная стена с окном и дверью		Камышитовая стена	
	Деревянная рубленая стена		Каркасно-засыпная стена, обложенная кирпичем	
	Каркасно-засыпная стена		Арка в кирпичной стене	
	Деревянная стена между кирпичными столбами		Ниша и шкаф в кирпичной стене	
	Дощатая перегородка		Дверь остекленная (на балкон)	
	Железобетонная стена		Кирпичная стена с пилястрами	
	Шлакобетонная или шлакоблочная стена		Кирпичная стена с трехчетвертными колоннами	
Глинобитная стена		Арка		
Саманная стена				

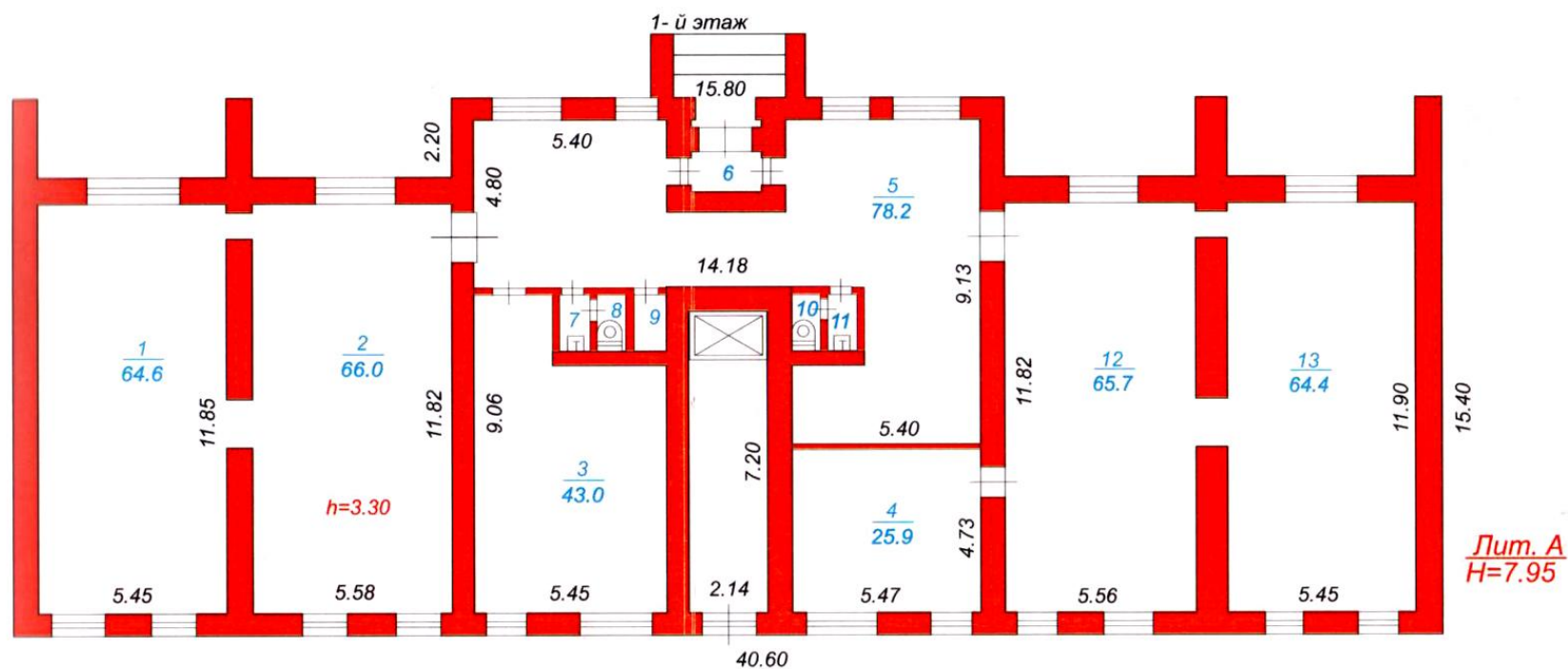
Наименование	Изображение на плане	Наименование	Изображение на плане	Наименование	Изображение на плане
Отопительная печь: 1-примыкающая к двум стенам; 2-примыкающая к одной стене		Плиты: 1-на твердом топливе 2-газовые 3-электрические напольные		Лоджии	
Отопительная печь: 1-без разделок; 2-примыкающая к дымовой трубе		Водопроводный кран		Люк	
Угловые отопительные печи непрямоугольной конфигурации 1-обогревающие три помещения; 2-обогревающие два помещения		Раковины и водопроводные краны		Вентиляционные каналы	
Утермарковская печь		Ванна, колонка, унитаз		Мусоропровод	
Кухонные очаги		Душ			
Котел и кухонный очаг большого размера		Уборная и ванная комната			
Котел центрального отопления		Заделанные оконный и дверной проемы			
		Пробитые оконный и дверной проемы			

## Поэтажный план строения

### Подвал



## Поэтажный план строения



## Поэтажный план строения









