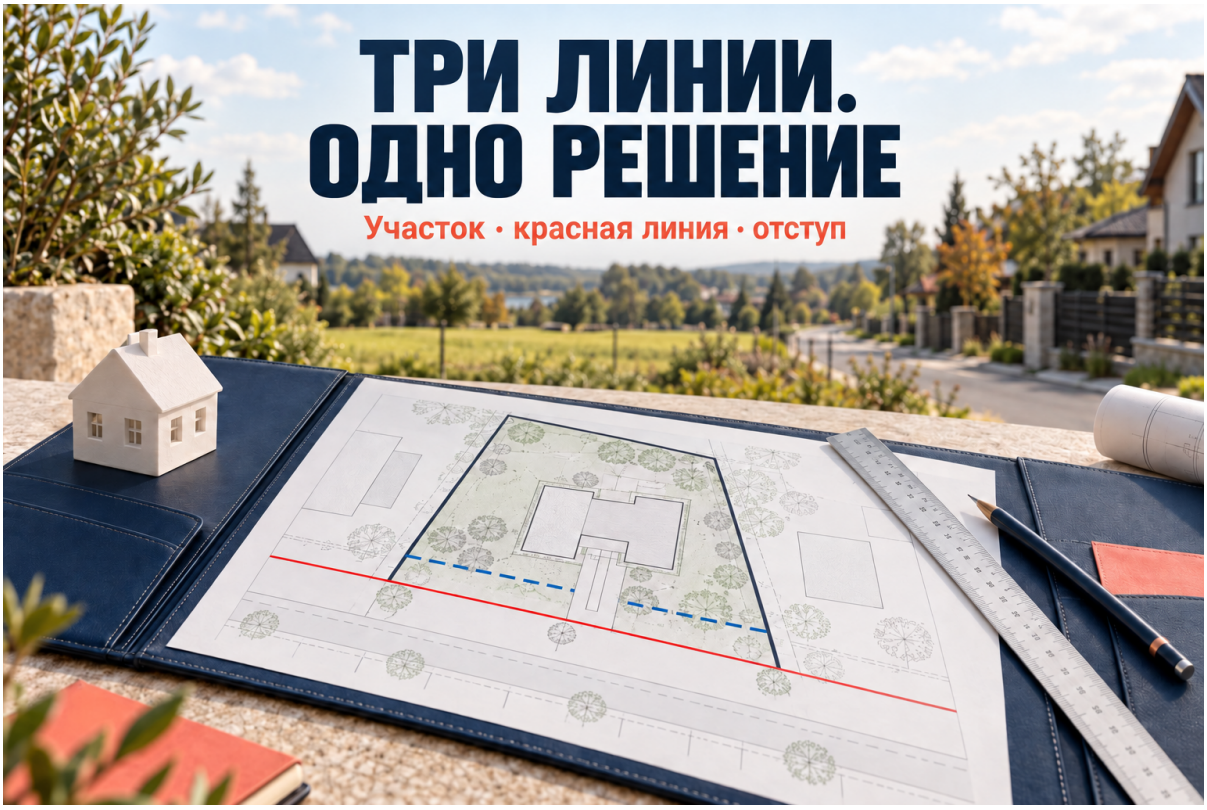
Красные линии: проверьте свой план на карте

Сопоставьте границу участка, красную линию и отступ. Заполненный К-82 показывает, почему дом может не пересекать красную линию, но всё равно не проходить выбранную проверку размещения.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

К-82: участок 30 × 40 м = 1200 м². Полоса 150 м² не равна изъятию. При учебных отступах область 24 × 27 м = 648 м². Дом 10 × 12 м проверяется по положению, а не только по площади.

К-82 полностью вымышленный. Координаты локальные, размеры и отступы заданы для обучения, не являются нормами для вашей территории. Нет реального ГПЗУ, кадастрового номера или разрешения. Другие ограничения и пригодность участка не установлены.

К-82: почему площади участка недостаточно

Клиент выбрал дом для участка, на градостроительном чертеже есть линия, но её назначение и влияние на конкретный проект ещё не выяснены.

К-82	Учебное значение	Что это не доказывает
Участок	30 × 40 = 1200 м²	Пригодность для любого дома
Фрагмент за полосой	1200 - 150 = 1050 м²	Разрешённую застройку
Область по отступам	24 × 27 = 648 м²	Согласование проекта

Документы, линии и конкретный дом

• Сведения ЕГРН о границах, актуальный ГПЗУ, утверждённая документация по планировке.

• Легенда, реквизиты и координаты линий; применимые местные параметры.

• Размеры и контур выбранного дома, положение, вопросы по другим ограничениям.

Источник, статус и точное совмещение

1. Назовите каждую линию и её источник

Разделите кадастровую границу, красную линию, линию отступа и иные зоны. Установите легенду, название слоя и статус документа. По статье 1 ГрК РФ красные линии обозначают границы территорий общего пользования.

Готово: У каждой линии есть название, источник и статус: утверждено, проект или неизвестно.

Не делайте так: Считать любой красный штрих кадастровой границей или обременением.

2. Соберите сопоставимые документы

Сверьте ЕГРН, ГПЗУ, чертёж и реквизиты утверждения документации по планировке, местные правила. ГПЗУ содержит сведения, но не одобряет любой проект. При расхождении источников запросите объяснение.

Готово: Ссылки, даты и реквизиты записаны; противоречия остаются открытыми вопросами.

Не делайте так: Выбирать более удобную картинку или выдавать опубликованный проект за действующий акт.

3. Совместите исходные данные точно

Для реального участка поручите специалисту сопоставить координаты в одной системе. В К-82 локальная модель: x от 0 до 30, y от 0 до 40; передний край y=0, красная линия y=5. Реальных координат нет.

Готово: Есть понятная схема, метод совмещения и пределы точности.

Не делайте так: Считать наложенные скриншоты точным определением пересечения.

Какой источник нужно получить:

Площадь, положение и решение

4. Отделите площадь от области размещения

К-82: 30×40=1200 м², полоса 30×5=150, оставшийся фрагмент 1050. Учебные отступы:5 м от красной линии, по 3 м с боков и сзади. Область x3…27,y10…37 имеет 24×27=648 м²; это не разрешение застроить всю площадь.

Готово: Для каждого расстояния указано, от какой линии оно отложено и чем установлено.

Не делайте так: Переносить условные 5 м и 3 м на любой участок или считать 1050 м² разрешённой застройкой.

5. Проверьте три положения одного дома

Дом 10×12 м. А: x8…18,y12…24 — входит в выбранную область. Б: x8…18,y6…18 — за красной линией, но на 4 м пересекает условие отступа. Б после сдвига 4 м: y10…22 — проходит только эту геометрию. Это альтернативы, не три здания.

Готово: Контур каждой версии проверен по всем четырём сторонам и связан с проектом.

Не делайте так: Считать геометрическое попадание полным разрешением строительства.

6. Получите ответ по своему плану до денег

Уточните статус линии, применимые требования, остальные зоны, сети, доступ и параметры застройки. Сравните сохранение проекта, его изменение и отказ от объекта. До аванса согласуйте нужный документ и последствия неподтверждения условий.

Готово: Понятны дальнейшее действие, ответственный, результат и открытые вопросы.

Не делайте так: Обещать отмену линии, изъятие или компенсацию по одному скриншоту.

Какая проверка ещё открыта:

Один дом — три альтернативных положения

К-82: три альтернативных положения одного дома 10×12 м. Ось y идёт от передней границы в глубину участка. Условная область: x3...27,y10...37.

Версия	Передний / задний y	Итог выбранной проверки
А	12 / 24 м	Входит в область
Б	6 / 18 м	Передний край на 4 м ниже предела
Б после сдвига	10 / 22 м	Входит; прочее не проверено

Все версии находятся за красной линией y=5, но Б нарушает учебный предел y=10. Вхождение А и сдвинутого Б не подтверждает пожарные расстояния, сети, зоны, процент застройки или разрешение.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
За красной линией — значит можно строить	Отдельно проверены отступ и остальные параметры
150 м² уже отобрали	150 м² — площадь условной полосы; правовые последствия требуют документов

Пять слоёв проверки участка

Слой проверки	Что получить	Какой вопрос закрыть
Кадастровый	Сведения о границах	Где расположен участок?
Градостроительный	Чертёж и акт утверждения	Какая линия действует?
Параметры	ГПЗУ и местные правила	От чего считать отступ?
Проект	Контур и координаты	Куда помещается дом?
Решение	Ответ и действия	Что подтвердить до денег?

Вопросы специалисту и уполномоченному органу

1. Каким документом установлена линия и действует ли он?
2. Совпадают ли система координат и актуальность исходных данных?
3. Какой отступ применим к этому объекту и от чего он считается?
4. Какие ограничения не показаны в упрощённой схеме?
5. Какой результат нужен покупателю до аванса?

18 проверок линий и размещения

Галочка означает подтверждённый результат. Если данных нет, перенесите вопрос в лист решений.

Линии и документы

- [ ] **Прочитать легенду.** назначение каждого слоя. Если нет: не определять статус только по цвету.
- [ ] **Разделить границы.** участок, красная линия, отступ. Если нет: не объединять их в одну.
- [ ] **Проверить утверждение.** дата и реквизиты акта. Если нет: не выдавать проект за решение.
- [ ] **Получить ГПЗУ.** сведения именно своего участка. Если нет: не считать его одобрением любого дома.
- [ ] **Сверить местные правила.** зона и параметры. Если нет: не брать чужие 3 м и 5 м как универсальные.
- [ ] **Разобрать противоречие.** источники и письменный вопрос. Если нет: не выбирать удобный документ молча.

Геометрия и проект

- [ ] **Совместить координаты.** система, масштаб и метод. Если нет: не доверять одному наложению картинок.
- [ ] **Посчитать полосу.** 30×5=150 м² в К-82. Если нет: не считать это состоявшимся изъятием.
- [ ] **Отдельно найти область.** 24×27=648 м² в модели. Если нет: не назвать её разрешённым пятном застройки.
- [ ] **Проверить положение.** все углы, а не одну площадь. Если нет: не забывать точку отсчёта.
- [ ] **Разделить альтернативы.** один дом в трёх положениях. Если нет: не суммировать их площади как три дома.
- [ ] **Обновить контур.** выступы и изменения проекта. Если нет: не проверять другой дом на старой схеме.

Вывод и действия

- [ ] **Проверить другие ограничения.** сети, зоны, соседи, доступ. Если нет: не считать их отсутствие в модели отсутствием на участке.
- [ ] **Уточнить процент застройки.** отдельный применимый параметр. Если нет: не подменять его площадью 648 м².
- [ ] **Проверить существующее.** история и правила для старых зданий. Если нет: не переносить вывод о новом доме автоматически.
- [ ] **Получить документы решений.** статус линии и возможное изъятие. Если нет: не обещать компенсацию или отмену.
- [ ] **Сравнить варианты.** проект, изменение или отказ. Если нет: не подставлять ноль вместо неизвестных затрат.
- [ ] **Связать деньги с результатом.** условия и документ проверки. Если нет: не считать скидку устранением ограничения.

Соберите проверяемые источники

Укажите статус документа. Нет ответа — вопрос остаётся открытым.

Код участка: _____ Дата: _____

Источник / слой	Реквизиты и дата	Что подтверждено / вопрос
ЕГРН		
ГПЗУ		
Красная линия		
Местные параметры		
Контур дома		

Главное противоречие: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий запрос: _____

Сравните действия по вариантам

Стоимость и срок записывайте по подтверждённым условиям, неизвестное не заменяйте нулём.

Вариант	Нужное действие	Кто / результат / срок
Сохранить проект		
Сдвинуть дом		
Изменить проект		
Уточнить линию		
Выбрать другой участок		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Нет легенды и реквизитов. Запросите исходный чертёж и документ утверждения..

ГПЗУ и карта расходятся. Получите объяснение уполномоченного органа..

Показывают только скриншот. Нужны координаты и способ сопоставления..

Отступ считают от забора. Уточните применимую линию отсчёта..

Отмену линии только обещают. Проверьте состоявшееся изменение документа..

Согласуйте следующий шаг

Запросите статус и исходные данные

Просим уточнить действующий статус красной линии применительно к указанному участку, реквизиты её установления или изменения и доступные исходные данные. Нужно сопоставить линию с границами участка и планируемым контуром дома. Укажите применимые параметры и документы, по которым можно проверить влияние на выбранное размещение.

Первое действие после чтения

Сначала получите легенду и реквизиты документа, откуда взята линия. Затем назначьте сопоставление координат и проверку конкретного проекта. До этого не обещайте клиенту размещение, отмену линии или размер компенсации.

Ответственный: _____ Срок: _____

Ожидаемый ответ: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: как довести проверку участка до решения клиента?

Разберите в диагностической карте свой процесс: сбор документов, вопросы специалистам, контроль ответа и следующий шаг покупателю. Карта не является градостроительным заключением.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Проверено 21.09.2026: ГрК РФ 1,38,42,57.3; ЗК РФ 56.6. К-82 — вымышленная геометрия, не местные нормы. Перед реальной сделкой обновите сведения и требования конкретной территории.

ГрК РФ, статья 1: определение красных линий

ГрК РФ, статья 57.3: информация ГПЗУ

ГрК РФ, статья 42: проект планировки территории

ГрК РФ, статья 38: параметры строительства

ЗК РФ, статья 56.6: отдельное решение об изъятии