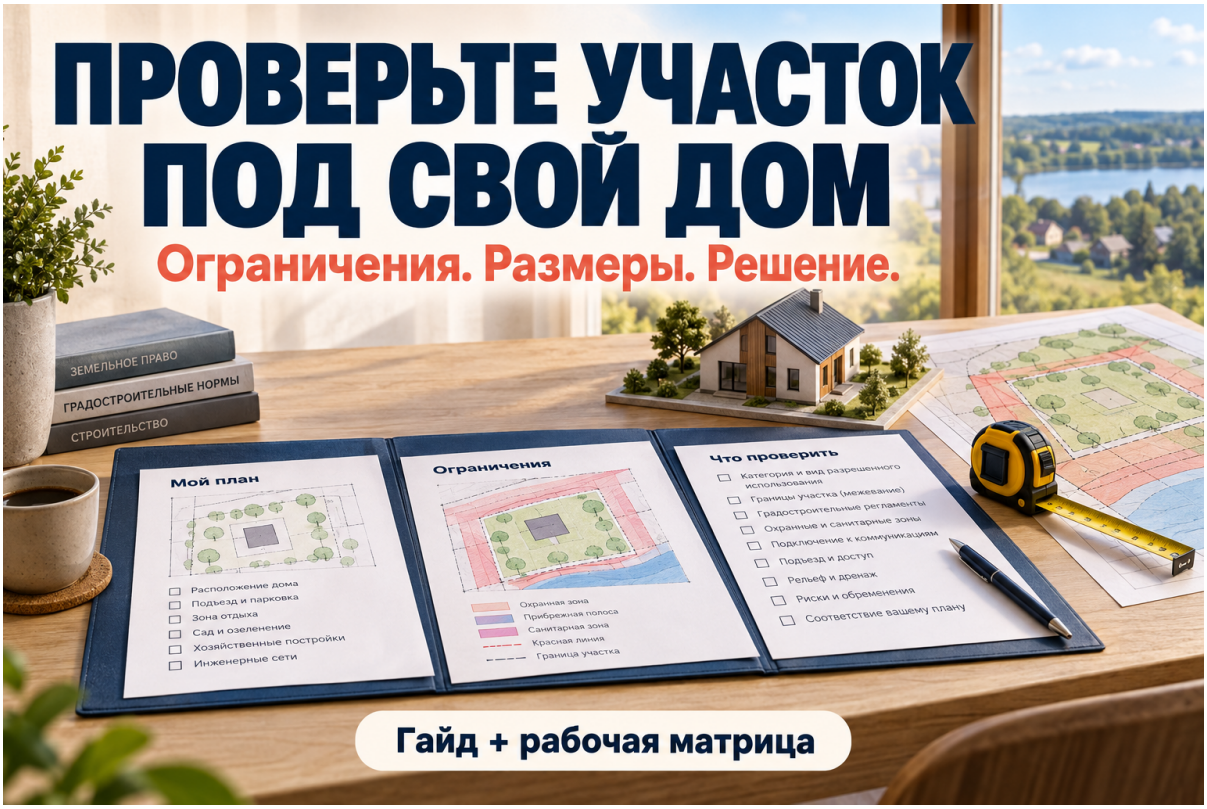
Можно ли реализовать ваш план на участке?

Сопоставьте размеры дома с условиями участка, заполните матрицу ограничений и подготовьте точное задание проектировщику. В П-23 большая площадь не спасает от нехватки ширины.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Участок 18 × 30 м; после условных отступов остаётся 12 × 24 м. Дом 13 × 10 м в исходной ориентации не проходит. Поворот геометрически возможен, но требует остальных проверок.

Для риелтора. П-23 — вымышленная предварительная модель. Отступы по 3 м заданы только для расчёта, не являются универсальным нормативом. Модель не подтверждает законность или безопасность строительства.

П-23: площадь есть, ширины не хватает

Клиент выбрал участок по площади и цене, но ещё не сопоставил размеры, ориентацию и состав своего проекта с применимыми условиями.

П-23	Условные данные	Статус
Участок	18 × 30 м / 540 м²	Геометрия модели
Отступы	По 3 м с каждой стороны	Не универсальная норма
Внутренний прямоугольник	12 × 24 м	Только один слой условий
Контур дома	13 × 10 м / 130 м²	Не жилая площадь
Прочие требования	Ещё не проверены	Разрешение не получено

Что собрать для проверки замысла

- Замысел: назначение, внешний контур, высота, этажность и нужная ориентация.
- Актуальные сведения ЕГРН, границы, документы продавца и ГПЗУ при наличии.
- Применимые ПЗЗ: карта зоны, текст регламента и дата редакции.
- Особые зоны, красные линии, сервитуты, сети и условия доступа.
- Обязательные желания клиента, возможные изменения и вопросы специалистам.

Замысел, источники и ограничения

1. Сформулируйте строительный замысел

Запишите внешние размеры, высоту, этажность, ориентацию и дополнительные объекты. Разделите обязательное и изменяемое. Для П-23 проверяется контур 13 × 10 м; террасы и выступы отдельно.

Готово: Понятно, какой вариант нужно проверить и чем можно поступиться.

Не делайте так: Проверять абстрактный дом без размеров и состава проекта.

2. Соберите источники условий

Свяжите номер участка с актуальными сведениями, ПЗЗ и имеющимся ГПЗУ. Сохраните дату и пункт каждого источника. При противоречии запросите объяснение; не выбирайте удобную цифру.

Готово: Матрица ссылается на конкретные документы и версии.

Не делайте так: Использовать цвет карты без текста регламента.

3. Разделите слои ограничений

Отметьте вид использования, параметры, особые зоны, красные линии, сети и доступ. По зоне нужен её конкретный режим; наличие зоны само по себе не описывает все запреты.

Готово: Для каждого слоя названо влияние на план или незакрытый вопрос.

Не делайте так: Считать одинаковыми ограничения разных зон.

Какой документ ещё нужен:

Размеры, альтернатива и решение

4. Проверьте размеры П-23

18 − 3 − 3 = 12 м; 30 − 3 − 3 = 24 м. Контур 13 × 10 не проходит по ширине на 1 м, хотя площадь 130 м² меньше 288 м² внутреннего прямоугольника.

Готово: Сопоставлены ширина, глубина и ориентация, а не только площади.

Не делайте так: Объявить размещение возможным по соотношению квадратных метров.

5. Оцените альтернативу по всем условиям

При повороте 10 × 13 геометрически помещается в 12 × 24. Остатки 2 и 11 м суммарные по направлениям. Поручите проектировщику оценить остальное, включая вход, свет, дополнительные объекты и требования.

Готово: У варианта записаны проверенное и открытые вопросы.

Не делайте так: Принять удачный поворот за разрешение на строительство.

6. Зафиксируйте решение и подтверждение

Выберите: уточнить проект, проверить альтернативный вариант или подобрать другой участок. Для каждого условия укажите документ, ответственного и результат. Возможное изменение режима не обещайте заранее.

Готово: Клиент понимает причину выбора и что осталось получить.

Не делайте так: Подменить допустимость стройки скидкой на землю.

Что меняется в плане клиента:

П-23: 130 м² не помещаются в 288 м²

П-23 вымышлен. Прямоугольный участок 18 × 30 м, четыре условных отступа по 3 м. Дом 13 × 10 м — упрощённый внешний контур. Дополнительные ограничения, террасы, выступы и другие постройки не оценены.

Проверка	Расчёт	Результат
Площадь участка	18 × 30	540 м²
Внутренняя ширина	18 − 3 − 3	12 м
Внутренняя глубина	30 − 3 − 3	24 м
Площадь внутри	12 × 24	288 м²
Исходная ширина дома	13 > 12	Не хватает 1 м
Поворот дома	10 ≤ 12; 13 ≤ 24	Геометрически проходит

После поворота остатки размеров: 12 − 10 = 2 м и 24 − 13 = 11 м. Это общий остаток в каждом направлении, а не отступ на каждой стороне. Остальные требования ещё не проверены: итог о строительстве не сделан.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Пять соток хватит для такого дома	Проверим внешние размеры, ориентацию и все условия
Просто развернём и построите	Поворот проходит геометрию; проектировщик проверяет остальное

Пять частей плана с разными статусами

Часть плана	П-23	Что дальше
Ориентация 13 × 10	Не проходит по условной ширине	Рассмотреть изменение
Поворот 10 × 13	Проходит только геометрию	Оценить остальные требования
Въезд и вход	Не проверены	Сопоставить с эскизом
Террасы и постройки	В модель не включены	Получить размеры и размещение
Особые зоны и сети	Режим не оценён	Проверить документы по объекту

Проверьте вывод о размещении

1. Какой внешний контур и ориентация проверены?
2. Откуда взяты параметры и какая у документов дата?
3. Какой слой ограничений ещё не оценён?
4. Что меняется для клиента при повороте или изменении дома?
5. Каким документом будет подтверждён вывод специалиста?

18 проверок замысла на участке

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

Замысел и источники

- [ ] **Описать назначение.** цель клиента записана. Если нет: уточнить сценарий.
- [ ] **Получить размеры.** внешний контур понятен. Если нет: запросить эскиз.
- [ ] **Разделить желания.** обязательное названо. Если нет: согласовать изменения.
- [ ] **Сверить участок.** номер и границы определены. Если нет: проверить расхождения.
- [ ] **Открыть регламент.** есть текст и дата. Если нет: не ограничиваться картой.
- [ ] **Получить имеющийся ГПЗУ.** сведения сопоставлены. Если нет: обсудить запрос правообладателя.

Параметры и размещение

- [ ] **Проверить использование.** замысел сопоставлен. Если нет: уточнить применимый режим.
- [ ] **Проверить отступы.** цифры имеют источник. Если нет: не брать универсальное значение.
- [ ] **Сверить высоту и застройку.** параметры оценены. Если нет: передать проектировщику.
- [ ] **Разобрать особые зоны.** режим и границы ясны. Если нет: запросить документы.
- [ ] **Проверить сети и доступ.** влияние на план понятно. Если нет: уточнить спорное место.
- [ ] **Сопоставить геометрию.** ширина и глубина проверены. Если нет: не сравнивать только площади.

Альтернатива и решение

- [ ] **Оценить поворот.** геометрия не подменяет итог. Если нет: проверить остальные требования.
- [ ] **Учесть дополнения.** террасы и постройки включены. Если нет: получить размеры.
- [ ] **Проверить интерес клиента.** изменения приемлемы. Если нет: согласовать другой вариант.
- [ ] **Назвать неизвестное.** открытые вопросы видны. Если нет: поставить адресные задачи.
- [ ] **Получить вывод.** результат подтверждён. Если нет: не обещать изменение режима.
- [ ] **Обновить подбор.** условия решения ясны. Если нет: выбрать подходящий участок.

Рабочий лист замысла клиента

Площадь внешнего прямоугольника не является жилой площадью. Выступы и дополнительные объекты обозначьте отдельно.

Участок: _____ Вариант дома: _____

Часть замысла	Размер / требование	Обязательно / изменяемо
Дом и внешний контур		
Высота / этажность		
Вход / въезд / ориентация		
Террасы / гараж / баня		
Инженерные решения		

Критичное пожелание: _____

Что осталось неизвестным: _____

Дата следующего подтверждения: _____

Матрица ограничений и источников

Если источники противоречат друг другу, сохраните оба и сформулируйте вопрос. Нельзя выбирать более удобное условие без проверки.

Ограничение	Источник / дата / пункт	Влияние / следующий шаг
Использование		
Отступы и параметры		
Особые зоны		
Линии / сети / доступ		
Противоречия документов		

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Отступ взят по памяти. найдите применимый источник.

Дом проверен только по площади. сопоставьте размеры и ориентацию.

Зона на карте без расшифровки. выясните конкретный режим.

Поворот назван разрешением. передайте полный вариант проектировщику.

Дополнительные объекты не учтены. уточните весь замысел.

Согласуйте следующий шаг

Объясните причину клиенту

В П-23 после условных отступов остаётся ширина 12 м, а у выбранного дома — 13 м. Поэтому исходный вариант не проходит. Поворот 10 × 13 м нужно проверить по остальным требованиям и вашим пожеланиям; одна геометрия не подтверждает строительство.

Первое действие после чтения

Запишите внешний контур и важную ориентацию дома. Свяжите каждый проверяемый параметр с документом; первым получите ответ по условию, которое может сделать участок неподходящим.

Кто получает ответ: _____

Незакрытое условие: _____

Другие материалы Нейросистемы →

Риелтору: трудно объяснить, почему участок не подходит?

Диагностическая карта поможет улучшить подбор под задачу, объяснение ограничений и сопровождение решения клиента. Она оценивает вашу работу, а не подтверждает возможность строительства.

Пройти диагностическую карту риелтора →

Проверено 19.09.2026 по действующим редакциям ГрК РФ и ЗК РФ. П-23 вымышлен; отступы условные. Для реального участка нужны местные документы и профессиональная проверка конкретного замысла.

ГрК РФ, статья 30: карта и регламенты ПЗЗ

ГрК РФ, статья 57.3: информация ГПЗУ

ГрК РФ, статья 38: предельные параметры

ЗК РФ, статья 107: режим особых зон