

City of Elkhart, Indiana

Local Plan Review **Requirements for Residential Plans and Specifications**

The Building Department conducts Local Plan Review every week on Friday. Local Plan review is **not** Technical Review. At Local Plan Review, all the details of the building are examined – methods of construction, electrical, plumbing, mechanical and fire suppression systems are all reviewed for compliance with all applicable code requirements.

Plans and specifications and any supporting data files shall be sufficiently clear and complete to show in detail that the proposed work will comply with applicable codes and ordinances. Information for plan submittal must be legible. Faxed or copied information which is smudged or reduced in size to the extent of being unreadable, will not be accepted.

Plans and specifications shall include all of the following as applicable:

1. A plot plan drawn to scale, showing dimensioned location of all existing buildings on the property, property lines, streets or easements bordering the property, as well as proposed construction.
2. Foundation and basement plans and details, including location and dimensions of all column footings.
3. Detailed dimensioned floor plans drawn to scale for all floors showing such items as load bearing walls, doors, windows, location of smoke detectors, plumbing fixtures and room designations.
4. Wall elevations of all exterior walls.
5. Sections and details of walls, floors, and roofs showing material and their dimensions, including the size, location and span of all beams, girders.
6. Structural plans, installation instructions, and layout plans of all pre-manufactured floor joist systems and trusses. Roof truss information may be provided at a later date, but must be submitted prior to any rough inspections. (See additional requirements for truss design sheets.)
7. Location of electrical panel and service equipment.
8. Location of plumbing fixtures.
9. Location of HVAC equipment, equipment venting, fuel type and capacity.
10. Installation manual if proposed construction is a manufactured home.
11. Additional information as may be needed to substantiate claims that the proposed construction will comply with applicable codes and ordinances.

Truss plans shall include, at a minimum, the following;

1. Truss layout plan.
2. A truss design sheet for each truss design used to include: Slope, span and spacing; location of all joints; required bearing width; design loads, including snow loads and concentrated loads and their points of application; connection or hanger specifications; and required permanent bracing locations.
3. LVL specifications.

Ciudad de Elkhart, Indiana

Revisión del plan local **Requisitos para planes y especificaciones residenciales**

El Departamento de Construcción lleva a cabo una Revisión del Plan Local todos los viernes. La revisión del plan local no es una revisión técnica. En la Revisión del plan local, se examinan todos los detalles del edificio: se revisan los métodos de construcción, eléctricos, de plomería, sistemas mecánicos y de extinción de incendios para verificar que cumplan con todos los requisitos del código aplicable.

Los planos y especificaciones y cualquier archivo de datos de respaldo deberán ser lo suficientemente claros y completos para mostrar en detalle que el trabajo propuesto cumplirá con los códigos y ordenanzas aplicables. La información para la presentación del plan debe ser legible. No se aceptará información enviada por fax o copiada que esté manchada o de tamaño reducido hasta el punto de ser ilegible.

Los planos y especificaciones deben incluir todo lo siguiente según corresponda:

1. Un plano de la parcela dibujado a escala, que muestra la ubicación acotada de todos los edificios existentes en la propiedad, los límites de la propiedad, las calles o servidumbres que bordean la propiedad, así como la construcción propuesta.
2. Planos y detalles de cimientos y sótanos, incluida la ubicación y las dimensiones de cimientos de columnas.
3. Planos de piso dimensionados detallados dibujados a escala para todos los pisos que muestren elementos tales como muros de carga, puertas, ventanas, ubicación de detectores de humo, accesorios de plomería y designaciones de habitaciones.
4. Alzados de todos los muros exteriores.
5. Secciones y detalles de paredes, pisos y techos que muestren el material y sus dimensiones, incluido el tamaño, la ubicación y el tramo de todas las vigas.
6. Planos estructurales, instrucciones de instalación y planos de distribución de todos los sistemas de vigas de piso prefabricados. La información de la armadura de techo se puede proporcionar en una fecha posterior, pero debe enviarse antes de cualquier inspección preliminar. (Consulte los requisitos adicionales para las hojas de diseño de truss).
7. Ubicación de cuadro eléctrico y equipo de servicio.
8. Ubicación de accesorios de plomería.
9. Ubicación del equipo HVAC, ventilación del equipo, tipo y capacidad de combustible.
10. Manual de instalación si la construcción propuesta es una casa prefabricada.
11. Información adicional que pueda ser necesaria para fundamentar las afirmaciones de que la construcción propuesta cumplirá con los códigos y ordenanzas aplicables.

Los planos de truss incluirán, como mínimo, lo siguiente;

1. Plano de distribución de truss.
2. Una hoja de diseño de truss para cada diseño que se utiliza para incluir: Inclinación, largo de viga, espacio; ubicación de conjuntos; ancho de rodamiento requerido; cargas de diseño, incluidas cargas de nieve y cargas concentradas y sus puntos de aplicación; especificaciones de conexión o suspensión; y ubicaciones de refuerzos permanentes requeridos.
3. Especificaciones LVL.