

Приложение Б (обязательное)

Правила определения общей, полезной и расчетной площади, площади помещений, строительного объема, площади застройки и этажности общественных зданий

Б.1 Общую площадь общественных зданий определяют как сумму площадей всех этажей. Площадь этажей определяют в пределах внутренних отделанных поверхностей наружных стен на уровне пола без учета плинтусов. В общей площади учитывают площадь антресолей, переходов в другие здания, лоджий, веранд, галерей и балконов. Площадь многосветных помещений (атриумов), лифтовых и других шахт следует включать в общую площадь здания в пределах только одного этажа.

Площадь мансардного этажа измеряется в пределах внутренних поверхностей наружных стен и стен мансарды, смежных с пазами чердака, и учитывается с понижающим коэффициентом 0,7 на участках в пределах высоты наклонного потолка (стены): при угле наклона 30° — до 1,5 м; при 45° — до 1,1 м; при 60° и более — до 0,5 м. При других углах наклона ограничения высоты определяют с помощью интерполяции.

Б.2 Общую площадь помещений общественного назначения, встроенных в жилые здания или встроенно-пристроенных к ним, следует определять как сумму площадей помещений, входящих в их состав.

Площадь помещений следует определять по их размерам, измеряемым между отделанными поверхностями стен и перегородок на уровне пола (без учета плинтусов).

Б.3 Полезную площадь общественных зданий определяют как сумму площадей всех размещаемых в нем помещений, а также балконов и антресолей в залах, фойе и т. п., за исключением лестничных клеток, лифтовых шахт, внутренних открытых лестниц и пандусов.

Б.4 Расчетную площадь общественных зданий определяют как сумму площадей всех размещаемых в нем помещений, за исключением коридоров, тамбуров, переходов, лестничных клеток, лифтовых шахт, внутренних открытых лестниц, а также помещений, предназначенных для размещения инженерного оборудования и инженерных сетей.

В расчетную площадь здания включается площадь коридоров, используемых в качестве рекреационных помещений в зданиях учебных заведений, больниц, санаториев, домов отдыха, кинотеатров и клубов и других учреждений, а также коридоров, предназначенных для отдыха и ожидания.

В расчетную площадь здания включают площадь радиузлов, коммутационных, подсобных помещений при эстрадах и сценах, площадь киноаппаратных, ниш шириной не менее 1 м и высотой 1,8 м и более (за исключением ниш инженерного назначения), а также встроенных шкафов (за исключением встроенных шкафов инженерного назначения).

Б.5 В общую, полезную и расчетную площадь здания не включаются площади подполья, в том числе технического подполья, неиспользуемого чердака, технического чердака и междуэтажного пространства для прокладки коммуникаций, при высоте от пола до низа выступающих конструкций перекрытий менее 1,8 м, а также наружных открытых лестниц и пандусов.

Б.6 Строительный объем общественных зданий определяют как сумму строительного объема выше отметки ±0,00 (надземная часть здания) и ниже этой отметки (подземная часть здания).

Строительный объем надземной и подземной частей здания определяют в пределах ограничивающих поверхностей с включением ограждающих конструкций, световых фонарей, куполов и др., начиная с отметки чистого пола каждой из частей здания, без учета выступающих архитектурных деталей и элементов конструкций, портиков, террас, балконов, объема проездов и пространства под зданием на опорах (в чистоте), а также подпольных каналов и подполий под зданиями.

Б.7 Площадь застройки общественных зданий определяют как площадь горизонтального сечения по внешнему обводу здания на уровне цоколя, включая выступающие части. В площадь застройки включают площадь под зданием, расположенным на опорах, а также проезды под зданием.

Б.8 При определении этажности общественных зданий учитывают все надземные этажи, в том числе технический этаж, мансардный, а также цокольный этаж, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

При различном числе этажей в разных частях здания, а также при размещении здания на участке с уклоном, когда за счет уклона увеличивается число этажей, этажность определяют отдельно для каждой части здания.

Технический этаж, расположенный над верхним этажом, при определении этажности здания не учитывают.