

ОРГАНИЗАЦИЯ ВЕДЕНИЯ ТЕХНИЧЕСКОГО УЧЕТА В ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ОРГАНАХ РОСНЕДВИЖИМОСТИ

НП НСО «КАДАСТР НЕДВИЖИМОСТИ»

Москва



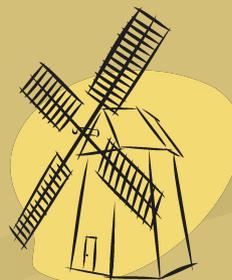
**ОСНОВЫ
ТЕХНИЧЕСКОЙ
ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
ОБЪЕКТОВ
КАПИТАЛЬНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА**

**ВЫСОТЫ В ПОМЕЩЕНИЯХ,
ЗДАНИЯХ, СТРОЕНИЯХ
МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМОВ
ЗДАНИЯ, СТРОЕНИЯ, ЖИЛОГО
ПОМЕЩЕНИЯ**

ТЕМА 6

ВЫСОТЫ В ПОМЕЩЕНИЯХ, ЗДАНИЯХ, СТРОЕНИЯХ

МЕТОДЫ ОПРЕДЕЛЕНИЯ



ОСНОВЫ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ВЫСОТЫ В ПОМЕЩЕНИЯХ, ЗДАНИЯХ, СТРОЕНИЯХ

При проведении технической инвентаризации определяются высоты зданий, сооружений, помещений.

Высота здания определяется разностью отметок поверхности проезда для пожарных машин и нижней границы открывающегося проема (окна) в наружной стене верхнего этажа, в том числе мансардного. При этом верхний технический этаж не учитывается. ("СНиП 31-01-2003. Здания жилые многоквартирные").



При измерении помещений строения устанавливается внутренняя высота помещения.

Измерения высоты могут выполняться непосредственно мерным прибором (рулеткой, лазерной рулеткой) или, когда это невозможно, при помощи инструментов и приспособлений (при помощи теодолита, тахеометра, эклиметра). Инструменты и приспособления используются, как правило, при определении высот опор, трубопроводов, воздушных линий.

Для определения высот зданий, строений, помещений используются поверенные мерные приборы, с учетом относительной ошибки двух измерений линий, которая не должна превышать : 3 см для линий до 6 м, и 1/200 (0,5%) для линий свыше 6 м.



В абрисах и поэтажных планах высоты записываются в тех помещениях, где они измерены и обозначаются буквой Н.

Внутренняя высота измеряется от пола до потолка в одном из помещений каждого этажа, подвала, мезонина, светелки основного строения или постройки.

В подвалах и цокольных этажах вместе с тем замеряется заглубление пола по отношению к поверхности земли или отмостки.

Высота эркеров и переходов определяется как разница высот от земли до верха перекрытия эркера (или перехода) и до нижней плоскости эркера (или перехода).



При разной высоте помещений на этаже она измеряется в каждом из этих помещений.

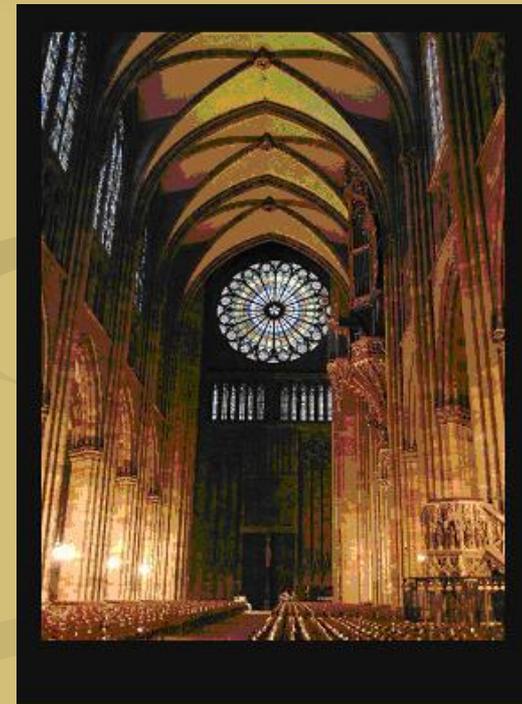
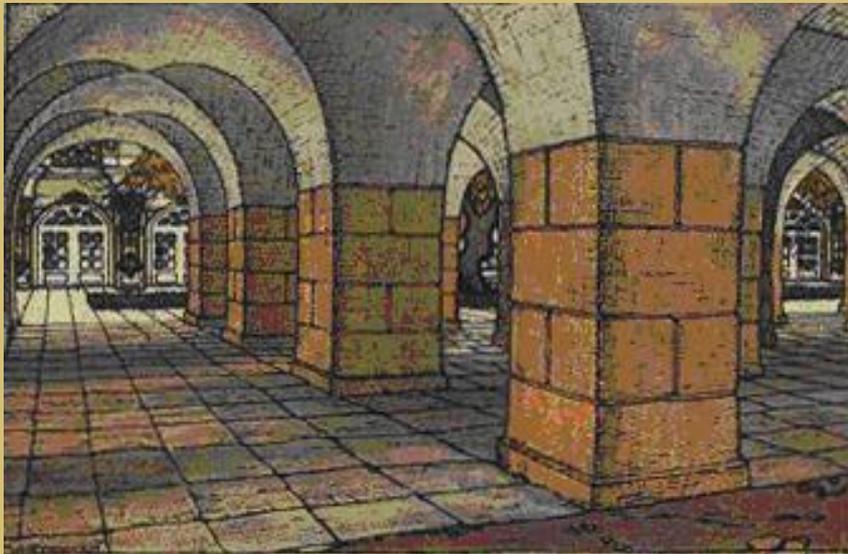
Высоту помещений, имеющих своды, определяют в двух местах:

- От пола до пяты свода;
- От пола до шельги свода.



Она проходит в том месте, где кончается вертикальное очертание опор и начинается кривая линия очертания арки. Щельгой называют прямую, лежащую под замком свода, т. е. вверху под средним камнем арки (замок свода), замыкающим обе половины свода.

В помещениях с балочными железобетонными перекрытиями такая высота определяется от пола до нижней плоскости балки.

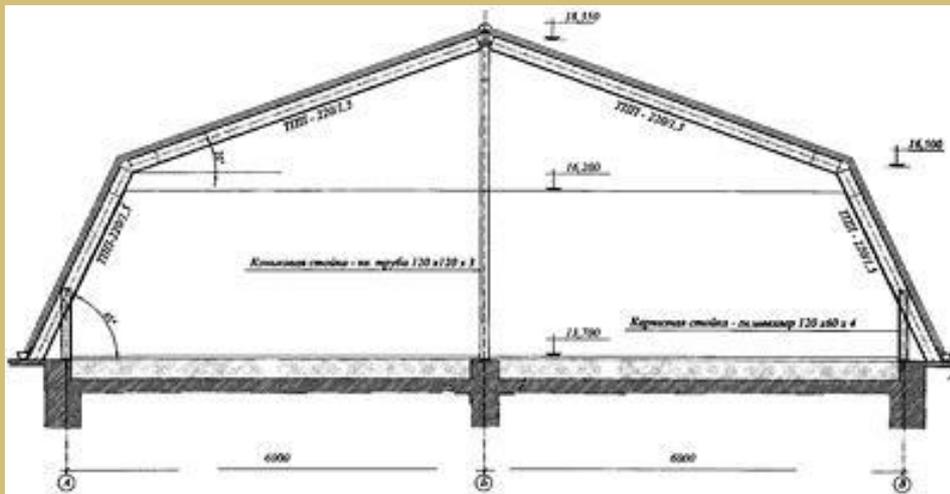


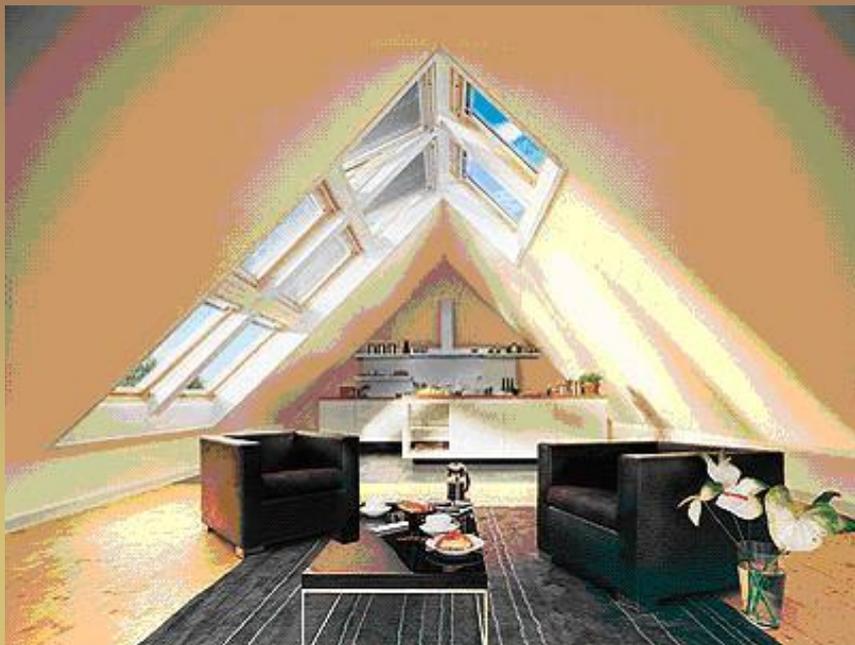
Высота мансардных этажей принимается как средняя величина между наибольшим и наименьшим измерениями внутренних высот, взятых в разных частях мансарды с добавлением 35 см. (условная толщина перекрытия).



Справочно: мансардный этаж – помещение в чердачном пространстве высокой крыше строения, оборудованное стенами и потолком внутри чердака, площадь которого не менее половины площади пола, а высота стен до низа наклонной части потолка при соблюдении условия пропорции площадей не менее 1.60 м.

Если помещение такого этажа встроено в габариты чердака, образованного ломаной крышей, оно называется мансардой.





Если направление ската крыши не меняется, помещение называют светелкой. За высоту светелок принимается среднее расстояние от пола до потолка, взятое в разных местах.





Помещение, надстроенное над крышей дома, со своей крышей, называется мезонином.



Высота строения в целом, пристроек, подвала, цокольного этажа, мезонина, мансарды или светелки определяется в одном из помещений от уровня чистого пола до верха засыпки чердачного перекрытия по данным измерений внутренних высот помещений по этажам и толщине междуэтажных и чердачного перекрытий. Толщина перекрытий определяется по измерению высоты двух или нескольких этажей в лестничной клетке вместе с перекрытиями, расположенным между ними, исключив из этой величины сумму внутренних высот этих этажей.

Высота строения в целом, пристроек, подвала, цокольного этажа, мезонина, мансарды или светелки определяется в одном из помещений от уровня чистого пола до верха засыпки чердачного перекрытия по данным измерений внутренних высот помещений по этажам и толщине междуэтажных и чердачного перекрытий. Толщина перекрытий определяется по измерению высоты двух или нескольких этажей в лестничной клетке вместе с перекрытиями, расположенным между ними, исключив из этой величины сумму внутренних высот этих этажей.

Высота строения определяется путем суммирования внутренних высот по этажам и толщин междуэтажных и чердачных перекрытий; внутренней высоты здания от пола первого этажа до потолка последнего в лестничной клетке с учетом толщины чердачного перекрытия.



При отсутствии окон в подвальном или цокольном этаже заглабление определяется измерением внутренней высоты подвала и расстояния от нижней плоскости надподвального перекрытия до перемычки дверного проема. Этот размер переносится на наружную поверхность стены, откуда измеряется расстояние до поверхности земли.

По полученным размерам устанавливается величина заглабления, равная внутренней высоте подвала минус расстояние от нижней плоскости надподвального перекрытия до поверхности земли.

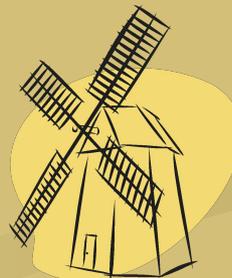
Справочно: Подвальным называется этаж, пол которого расположен ниже отметки тротуара или отмостки более чем на половину высоты помещения.

Цокольным (полуподвальным) называется этаж, пол которого расположен ниже тротуара или отмостки, но не более чем на половину высоты данного помещения.

В строениях с односкатной крышей высота измеряется по нижнему скату.

Все размеры высот обозначаются с точностью до 0,01 м.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОБЪЕМОВ ЗДАНИЯ, СТРОЕНИЯ, ЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ



ОСНОВЫ ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

ВЫСОТЫ В ПОМЕЩЕНИЯХ, ЗДАНИЯХ, СТРОЕНИЯХ

При определении строительного объема здания, строения, помещения необходимо руководствоваться Инструкцией о проведении учета жилищного фонда в РФ (Приказ Минземстроя № 37 от 04.08.98 г.).

В указанной инструкции приведены основные правила вычисления объемов:

Объем надземных и подземных частей здания определяется в пределах ограничивающих поверхностей с включением ограждающих конструкций, световых фонарей и др., начиная с отметки чистого пола каждой из частей здания, без учета выступающих архитектурных деталей и конструктивных элементов, подземных каналов, портиков, террас, балконов, объема проездов и пространства под зданием на опорах (в чистоте), а также проветриваемых подполий под зданиями, возведенными на вечномерзлых грунтах.

Объем здания с чердачным перекрытием определяется путем умножения его площади, подсчитанной по размерам внешнего очертания стен здания выше цоколя, на высоту здания. Высота здания принимается от уровня чистого пола первого этажа до верха засыпки чердачного перекрытия.



Объем здания без чердачного перекрытия определяется путем умножения площади вертикального поперечного сечения здания на длину. Площадь вертикального сечения здания определяется по обводу наружной поверхности стен, по верхнему очертанию кровли и по уровню чистого пола первого этажа, а длина здания - путем замера расстояния между наружными поверхностями торцевых стен на уровне первого этажа выше цоколя.

Объем здания должен исчисляться отдельно по его частям, если эти части резко отличны друг от друга по очертанию, конфигурации или по их конструктивному решению. В случае раздельного исчисления объема здания стена, разграничивающая часть здания, относится к той части, у которой конструкция или высота стен соответствует конструкции или высоте разграничивающей стены.

В объем здания должны также включаться объем эркеров, тамбуров и других частей здания, увеличивающих его объем и объем световых фонарей, выступающих за наружное очертание крыши.

Объем мансард, мезонинов определяется умножением площади их горизонтального сечения по внешнему обводу стен на уровне пола на высоту от пола мансарды (мезонина) до верха засыпки чердачного перекрытия. При криволинейном очертании перекрытий мансарды (мезонина) следует принимать среднюю высоту.

Объем подвала или цокольного этажа определяется путем умножения площади горизонтального сечения здания на уровне первого этажа выше цоколя здания на высоту, измеренную от уровня чистого пола подвала (цокольного этажа) до уровня чистого пола первого этажа.



Пристройки одного и того же назначения и из одного и того же материала, что и основное здание, включаются в объем основной части здания; не отвечающие этим требованиям пристройки измеряются и учитываются самостоятельно и в объем здания не включаются.

При определении строительного объема жилых домов и общежитий технические этажи (котельные, мастерские и др.) должны включаться в объем здания.

Объем здания, состоящего из частей одного назначения, материала стен, конструкций различной высоты при одинаковой этажности или при различной этажности, но оцениваемых по сборнику по одной и той же оценочной норме, следует определять как сумму объемов составляющих частей.

Пояски, пилястры, полуколонны и тому подобные архитектурные детали, не увеличивающие общего объема здания, в его объем не включаются.

Эркеры и переходы включаются в объем здания и оцениваются совместно с основным зданием. Высота их определяется как разница высот от земли до верха перекрытия эркера (или перехода) и до нижней плоскости эркера (или перехода).

Лоджии и ниши в наружных стенах не исключаются из объема здания.



2. При определении строительного объема общественных зданий и сооружений необходимо руководствоваться правилами СНиПа 2.08.02-89* «Общественные здания и сооружения»:

Строительный объем здания определяется как сумма строительного, объема выше отметки ± 0.00 (надземная часть) и ниже этой отметки (подземная часть).

Строительный объем надземной и подземной частей здания определяется 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 конструктивных элементов, подпольных каналов, портиков, террас, балконов, объема проездов и пространства под зданием на опорах (в чистоте), а также проветриваемых подполий под зданиями, проектируемыми для строительства на вечномерзлых грунтах.

Свод правил по архитектурно-планировочным решениям жилых зданий рекомендует правила подсчета объема жилого многоквартирного здания:

Строительный объем жилого здания определяется как сумма строительного объема выше отметки $\pm 0,000$ (надземная часть) и ниже этой отметки (подземная часть).

Строительный объем надземной и подземной частей здания определяется в пределах ограничивающих наружных поверхностей с включением ограждающих конструкций, световых фонарей и других надстроек, начиная с отметки чистого пола каждой из частей здания, без учета выступающих архитектурных деталей и конструктивных элементов, козырьков, портиков, террас, балконов, объема проездов и пространства под зданием на опорах (в чистоте), подпольных каналов, а также проветриваемых подполий под зданиями, проектируемыми для строительства на вечномерзлых грунтах.

