МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Садовая-Самотечная ул., д. 10/23,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 734-85-80, факс (495) 734-85-90

19.02.2015 № *3470-ОД/08*

На № _____ *от* _____

ООО «Девелопмент-проект»

ул. Московская, д. 59, стр. 1,
г. Краснодар,
Краснодарский край, 350075

По вопросу разъяснения отдельных положений нормативно-правовой базы в строительстве

В Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации поступило обращение ООО «Девелопмент-проект» от 3 февраля 2015 г. № 8 по вопросу разъяснения отдельных положений нормативно-правовой базы в строительстве и сообщается следующее

Согласно СНиП 2.08.01-89 лоджия - перекрытое и огражденное в плане с трех сторон помещение, открытое во внешнее пространство, служащее для отдыха в летнее время и солнцезащиты, а балкон - выступающая из плоскости стены фасада огражденная площадка, служащая для отдыха в летнее время.

Заместитель директора
Департамента градостроительной
деятельности и архитектуры О.А. Дашкова

Исп. С.Р. Гвасалиа
Тел. 8(495)734-85-80, доб.56023

gost.e-ecolog.ru

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

ДЕВЕЛОПМЕНТ-ПРОЕКТ

Юр. Адрес: Зиповская ул., д.3, г. Краснодар, 350010,
факт. Адрес: Московская, 59/1, г. Краснодар, 350075
Тел. /факс (861) 274-46-16, сайт: gost.e-ecolog.ru почта: gost.e-ecolog.ru
ИНН 2310078963 КПП 231001001 ОКПО 13632285 ОГРН 1022301619669

03.02.2015г № 08
на № _____ от _____

Заместителю Министра строительства и
жилищно-коммунального хозяйства
Российской Федерации
Рейльяну Ю.У.

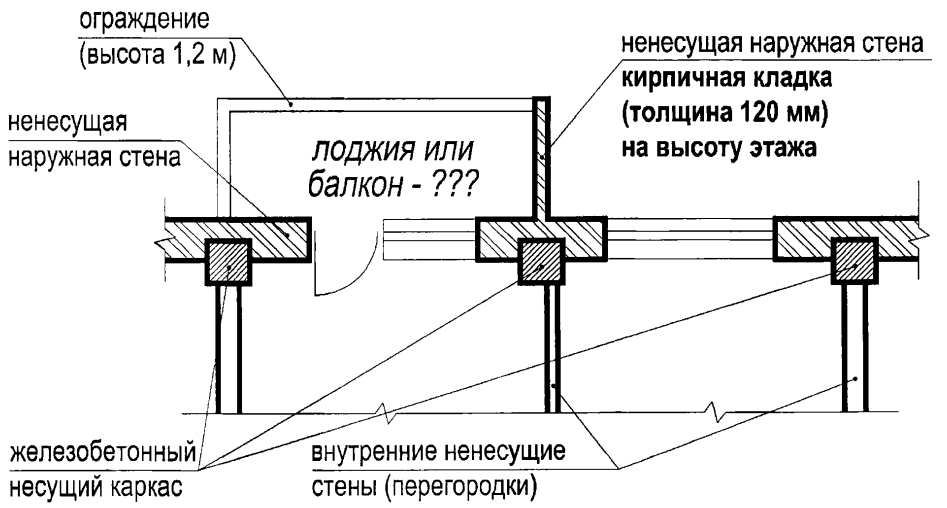
О терминах «лоджия» и «балкон»

Уважаемый Юрий Угович!

В последнее время всё чаще возникают вопросы по терминам «лоджия» и «балкон». Это важно, т.к. наименования - лоджия или балкон - влияют на используемые понижающие коэффициенты (0,5 или 0,3) при подсчете общих площадей квартир.

На рис. 1 изображен пример (фрагмент жилого здания с несущим монолитным железобетонным каркасом (стенами) и ненесущими наружными стенами с поэтажной разрезкой), вызывающий наибольшие споры между застройщиками и дольщиками.

Рис. 1



В БСТ.3/2010 дано такое разъяснение:

Лоджия или балкон?

Л.А.Викторова, канд. архитектуры,
гл. инж. проектов ОАО «ЦНС»

Этот спорный вопрос возникает и у строителей, и у владельцев квартир в связи с разницей коэффициентов на площадь балкона (0,3) и на площадь лоджии (0,5). Строителям выгоднее построить лоджию, а владельцам квартир – иметь балкон.

Лоджия по определению, установленному в п. 3.3 приложения «Б» «Термины и определения» СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные», является холодным помещением, открытым во внешнее пространство, заглубленным в здание и огражденным с трех сторон стенами. Конструкция лоджии опирается на стены здания, поэтому она ограждена стенами с трех сторон, или, если лоджия расположена в углу здания, – с двух. При этом имеются в виду наружные стены здания, т. е. капитальная конструкция, на которую опирается лоджия.

В тех случаях, когда лоджия проектируется пристроенной, ее конструкции опираются на две пристроенные стены, имеющие собственный фундамент.

В случае, если плита консольно опирается на наружную стену здания, то такая конструкция предназначена для балкона. Наличие перегородки между балконами соседних квартир не означает, что их следует относить к лоджиям, хотя они и имеют ограждение с двух сторон.

Иногда балконы, опирающиеся не на стены, а на консольные балки, строители расценивают как лоджии, так как они получаются огражденными с трех сторон. Однако боковые ограждения этих помещений не являются стенами, поскольку сами опираются на консольную плиту балкона.

Остекление лоджии условие не обязательное. Тем не менее, когда оно устраивается, требуется соблюдать следующие правила.

1. Створки остекленного ограждения лоджии должны быть обязательно открывающимися, если лоджия устраивается в квартирах домов, строящихся в III и IV климатических районах и в квартирах для семей с инвалидами (п. 5.4 СНиП 31-01-2003).

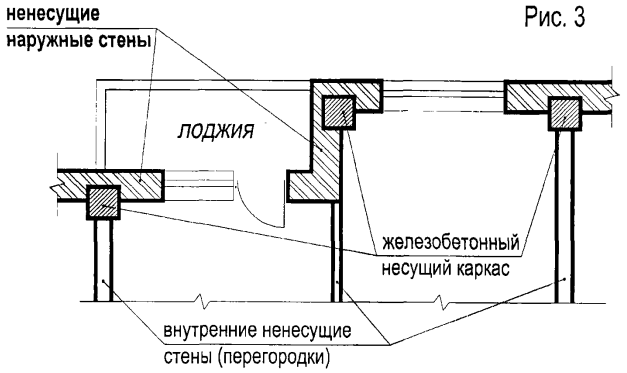
2. Створки остекленного ограждения лоджии должны быть открывающимися, если лоджия в проекте здания является аварийным выходом в соответствии с требованиями пунктов 7.2.7 и 7.2.9 СНиП 31-01-2003. Использование лоджии как аварийного выхода установлено в разд. 6 ст. 89 Федерального закона Российской Федерации от 22 июля 2008 г. № 129-ФЗ.

3. В ограждениях лоджий глухие створки могут быть использованы только частично, обязательно сочетаясь с открывающимися. При этом та часть створок остекления, которая будет запроектирована глухими, должна соответствовать требованию их безопасной эксплуатации, установленному п. 5.1.6 ГОСТ 23166-99 в части их размеров, обеспечивающих безопасное мытье стекол.

4. В соответствии с требованиями п. 7.1.11 СНиП 31-01-2003 ограждения лоджий и балконов в зданиях высотой в три этажа и более должны выполняться из негорючих материалов.

БСТ.3/2010

НО это разъяснение дано для зданий с несущими наружными стенами, на которые опираются перекрытия. В нашем примере на рис. 1 речь идет о жилом здании с несущим монолитным железобетонным каркасом (стенами) и **не**несущими наружными стенами с поэтажной разрезкой. В зданиях с такой конструктивной схемой плита перекрытия в принципе не может (и не должна!) опираться на наружные стены, наоборот - наружная стена стоит на перекрытии. Из разъяснения БСТ.3/2010 получается, что в зданиях с несущим каркасом лоджий вообще не должно и не может быть? Однако примеры на рис. 2 и рис. 3 полностью соответствуют определению термина «лоджия», данном в п. 3.3 приложения Б СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные» (цитату см. ниже).



Ещё неоходимо отметить, что приведенное выше разъяснение БСТ.3/2010 существенно отличается от текста определения термина «лоджия» по СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные» (цитату см. ниже), где ничего не сказано о несущей способности и «капитальности» ограждающих лоджию стен. Также в разъяснении БСТ.3/2010 есть несоответствие с п. 6.6 СНиП II-22-81* «Каменные и армокаменные конструкции» в части толкования понятия «стена» (подробнее см. ниже). Поэтому считаем, что данное в БСТ.3/2010 разъяснение не подходит для зданий с несущим монолитным железобетонным каркасом (стенами) и ненесущими наружными стенами с поэтажной разрезкой.

Прошу дать аргументированное разъяснение, является ли представленный пример на рис. 1 лоджией, либо это балкон.

Полученные разъяснения будут направлены по месту требования.

Мнение проектной организации.

В п. 3.3 приложения Б СНиП 31-01-2003 (СП 54.13330.2011) дано следующее определение термина «лоджия»:

*«Лоджия – «Встроенное или пристроенное, открытое во внешнее пространство, огражденное с трех сторон **стенами** (с двух - при угловом расположении) помещение с глубиной, ограниченной требованиями естественной освещенности помещения, к наружной стене которого она примыкает. Может быть остекленной.»* (выделено автором)

В приведённом на рис. 1 примере предметом разногласий является наименование боковой ограждающей конструкции (кирпичной кладки толщиной 120 мм) – стена или перегородка. [Бытует мнение, что это, якобы, перегородка (в силу своей толщины), а не стена; и следуя определению термина «лоджия», данное пространство является не лоджией, а балконом.]

В п. 6.6 СНиП II-22-81* «Каменные и армокаменные конструкции» (и в п. 9.6 СП 15.13330.2012 - актуализированная редакция этого СНиПа) изложено следующее:

«Каменные стены в зависимости от конструктивной схемы здания подразделяются на:

несущие, воспринимающие кроме нагрузок от собственного веса и ветра также нагрузки от покрытий, перекрытий, кранов и т.п.;

самонесущие, воспринимающие нагрузку только от собственного веса стен всех вышележащих этажей зданий и ветровую нагрузку;

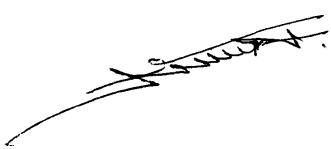
ненесущие (в том числе навесные), воспринимающие нагрузку только от собственного веса и ветра в пределах одного этажа при высоте этажа не более 6 м; при большей высоте этажа эти стены относятся к самонесущим;

*перегородки - **внутренние** стены, воспринимающие нагрузки только от собственного веса и ветра (при открытых оконных проемах) в пределах одного этажа при высоте его не более 6 м; при большей высоте этажа стены этого типа условно относятся к самонесущим.*

В зданиях с самонесущими и ненесущими наружными стенами нагрузки от покрытий, перекрытий и т.п. передаются на каркас или другие несущие конструкции зданий.» (выделено автором)

Из данной классификации следует, что перегородки – это во-первых, - разновидность стен; а во-вторых – это внутренние стены. Изображенная же на рис. 1 кирпичная кладка толщиной 120 мм является наружной конструкцией, поэтому перегородкой называться не может, т.е. это ненесущая стена. Таким образом, на рис. 1 мы имеем пространство, огражденное с двух сторон стенами, следовательно, это лоджия (угловое расположение).

Дополнительно следует отметить, что потребительские качества лоджии на рис. 1 ничем не отличаются от лоджии на рис. 3; и на функциональные характеристики лоджии не влияют наименование, толщина и несущая способность ограждающих её конструкций.

с уважением,
Директор  В.Г. Мех

gost.e-ecolog.ru