

■ ПРОЕКТ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ · ОПЗ

# Проект перепланировки квартиры

Квартира 54,2 м² в доме серии П-44Т, 9 этаж, Москва: демонтаж несущей перегородки, устройство арки, перенос дверного проёма (объект и данные условные)

|            |                                                             |
|------------|-------------------------------------------------------------|
| Шифр       | ПП-14-2026 · ОПЗ, лист 1–7                                  |
| Объект     | 2-комнатная квартира, 54,2 м², жилая 30,8 м²                |
| Вид работ  | Перепланировка без изменения границ помещений, ст. 25 ЖК РФ |
| Основание  | Ст. 25–26 ЖК РФ, СП 54.13330.2022, проект КМД серии П-44Т   |
| Разработал | Инженер-проектировщик (роль)                                |
| Проверил   | Главный инженер проекта (роль)                              |

|                             |                                 |                            |                |
|-----------------------------|---------------------------------|----------------------------|----------------|
| 54,2 м²                     | 2,8 м                           | 1                          | 7              |
| площадь квартиры до и после | длина демонтируемой перегородки | усиливаемый проём 1 200 мм | листов проекта |

## Основные решения

Демонтируется несущая перегородка между кухней 8,4 м² и гостиной 18,2 м², устраивается арочный проём 1 600 мм без изменения несущих конструкций. Переносится дверной проём в спальню на 400 мм, выполняется ниша 300 мм в несущей стене санузла.

Работы не затрагивают несущие конструкции, не изменяют площадь и не требуют усиления перекрытия. Проект подлежит согласованию по ст. 26 ЖК РФ.

|                                               |          |
|-----------------------------------------------|----------|
| СОСТАВ ПРОЕКТА                                | 7 листов |
| Общая пояснительная записка, исходные данные  | лист 1–2 |
| ТЭП до и после, обмерный план                 | лист 3   |
| План демонтажа, ведомость работ               | лист 4   |
| План монтажа, ведомость, пример расчёта       | лист 5   |
| Технические решения и проверки по СП 54.13330 | лист 6   |
| Согласования, состав документов, выводы       | лист 7   |

|                           |                                                                              |
|---------------------------|------------------------------------------------------------------------------|
| ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ           | для проектирования                                                           |
| ДАННЫЕ                    | ЗНАЧЕНИЕ                                                                     |
| Серия дома, год постройки | П-44Т, 2003 г., панельный, 17 этажей                                         |
| Этаж, расположение        | 9 этаж, рядовая секция, квартира угловая                                     |
| Площадь общая / жилая     | 54,2 / 30,8 м² по техпаспорту БТИ                                            |
| Высота потолка            | 2,64 м (обмер)                                                               |
| Несущие конструкции       | Панели перекрытия и наружные стены — несущие; перегородки — гипсобетон 80 мм |
| Санузел                   | Совмещённый, 3,6 м², вентиляция — канал в панели                             |

01 ОБЩАЯ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

01

Проект предусматривает перепланировку двухкомнатной квартиры без изменения границ и площади помещений: демонтаж ненесущей перегородки между кухней и гостиной, устройство арочного проёма, перенос дверного проёма в спальню и устройство ниши в санузле.

Необходимость перепланировки обусловлена функциональным устареванием планировки: изолированная кухня 8,4 м² не используется по назначению, при этом гостиная 18,2 м² имеет недостаточную освещённость. Объединение кухни и гостиной в единое пространство позволяет использовать помещение по современным требованиям без увеличения площади.

Состав работ

- 01 Демонтаж ненесущей гипсобетонной перегородки длиной 2,8 м, высотой 2,64 м.
- 02 Устройство арочного проёма шириной 1 600 мм с металлической рамой обрамления.
- 03 Перенос дверного проёма в спальню на 400 мм с заделкой старого проёма.
- 04 Устройство ниши 300 × 2 100 мм в перегородке санузла для инсталляции.
- 05 Замена покрытий пола в зоне объединённого помещения, гидроизоляция санузла.
- 06 Перенос двух электрических выводов и одного вывода водоснабжения.

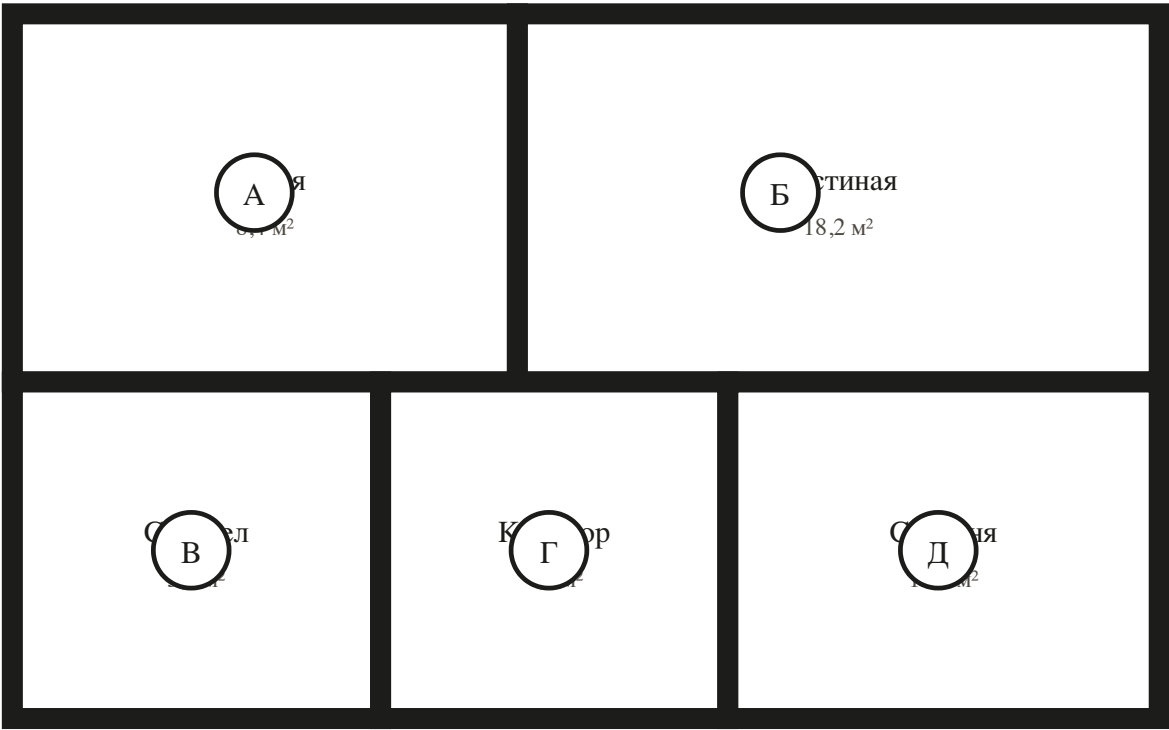
02 НОРМАТИВНАЯ БАЗА

02

| ДОКУМЕНТ                                    | ПРИМЕНЕНИЕ                                                        |
|---------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------|
| ЖК РФ, ст. 25–26                            | виды перепланировки, основание и порядок согласования             |
| ЖК РФ, ст. 28–29                            | завершение перепланировки, приёмка, последствия самовольных работ |
| СП 54.13330.2022                            | правила перепланировки жилых помещений, недопустимые решения      |
| СП 20.13330.2016                            | нагрузки и воздействия при проверке перекрытия                    |
| СП 63.13330.2018                            | несущие конструкции, усиление проёмов                             |
| СП 71.13330.2017                            | отделочные покрытия, допуски                                      |
| СП 60.13330.2020, СП 30.13330.2020          | вентиляция, водоснабжение и канализация                           |
| Постановление Правительства Москвы № 508-ПП | порядок согласования перепланировки в городе                      |

03 ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ 03

| ПОКАЗАТЕЛЬ                         | ДО ПЕРЕПЛАНИРОВКИ | ПОСЛЕ | ИЗМЕНЕНИЕ |
|------------------------------------|-------------------|-------|-----------|
| Площадь квартиры, м²               | 54,2              | 54,2  | 0,0       |
| Жилая площадь, м²                  | 30,8              | 30,8  | 0,0       |
| Площадь кухни, м²                  | 8,4               | 8,4   | 0,0       |
| Площадь гостиной, м²               | 18,2              | 18,2  | 0,0       |
| Площадь санузла, м²                | 3,6               | 3,6   | 0,0       |
| Коридор, м²                        | 4,6               | 4,6   | 0,0       |
| Количество жилых комнат            | 2                 | 2     | 0         |
| Ширина проёма кухня — гостиная, мм | —                 | 1 600 | +1 600    |
| Длина перегородок, м               | 12,4              | 9,6   | -2,8      |

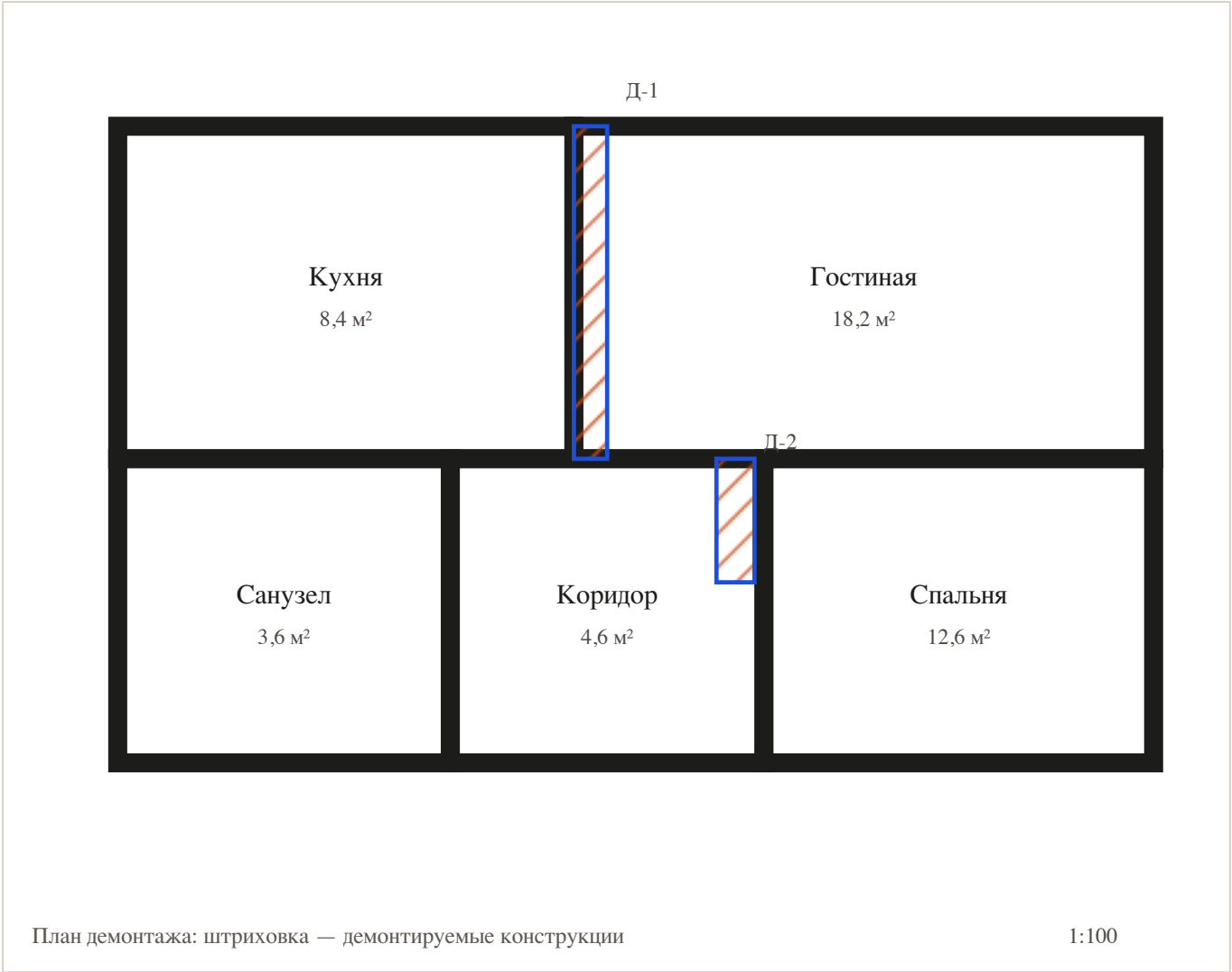


Обмерный план до перепланировки, 54,2 м² 1:100

Обмерный план: А — кухня, Б — гостиная, В — санузел, Г — коридор, Д — спальня  
Площади приняты по техпаспорту БТИ и подтверждены обмером. Отклонения фактических размеров от техпаспорта не превышают 0,1 м, что соответствует погрешности обмера.

04 ПЛАН ДЕМОНТАЖА

04



План демонтажа: Д-1 — перегородка кухня–гостиная; Д-2 — старый дверной проём

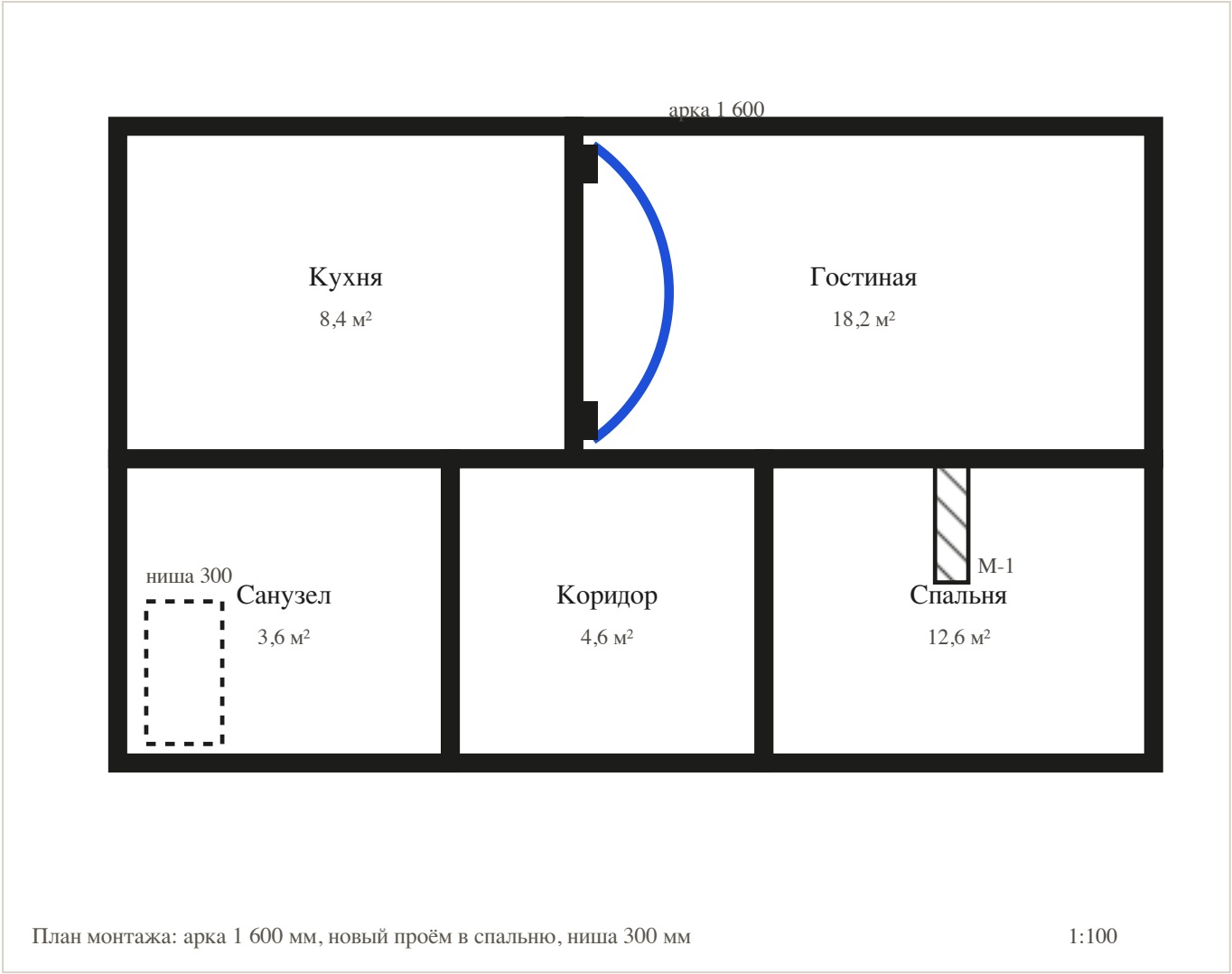
1:100

05 ВЕДОМОСТЬ ДЕМОНТАЖА

05

| МАРКА | КОНСТРУКЦИЯ                  | РАЗМЕРЫ      | ОБЪЁМ   | РАБОТЫ             |
|-------|------------------------------|--------------|---------|--------------------|
| д 1   | Перегородка гипсобетон 80 мм | 2,8 × 2,64 м | 7,4 м²  | демонтаж, вывоз    |
| д 2   | Дверной проём в перегородке  | 0,9 × 2,1 м  | 1,9 м²  | заделка проёма     |
| д 3   | Дверное полотно в санузел    | 0,7 × 2,0 м  | 1 шт.   | демонтаж, замена   |
| д 4   | Покрытие пола (линолеум)     | 18,2 м²      | 18,2 м² | демонтаж           |
| д 5   | Стяжка в зоне кухни          | 8,4 м²       | 0,4 м³  | частичный демонтаж |
| д 6   | Напольная плитка санузла     | 3,6 м²       | 3,6 м²  | демонтаж           |
| д 7   | Электрический вывод (2 шт.)  | —            | 2 шт.   | демонтаж           |
| д 8   | Дверной блок в спальню       | 0,9 × 2,1 м  | 1 шт.   | демонтаж           |

Демонтаж выполняется вручную с применением отбойного молотка малой мощности; ударные работы в несущих панелях запрещены. Строительный мусор вывозится в мешках, не допускается складирование на лестничных клетках.



План монтажа: арка 1 600 мм с рамой, новый проём М-1 в спальню, ниша в санузеле 1:100

| МАРКА | КОНСТРУКЦИЯ                 | РАЗМЕРЫ     | ОБЪЕМ   | МАТЕРИАЛ                   |
|-------|-----------------------------|-------------|---------|----------------------------|
| м 1   | Дверной проём в перегородке | 0,9 × 2,1 м | 1,9 м²  | гипсокартон, усиление      |
| м 2   | Арочный проём               | 1,6 × 2,2 м | 3,5 м²  | рама металлическая 40 × 40 |
| м 3   | Заделка старого проёма      | 0,9 × 2,1 м | 1,9 м²  | газобетон D500, 100 мм     |
| м 4   | Ниша под инсталляцию        | 0,3 × 2,1 м | 0,6 м³  | гипсокартон, каркас        |
| м 5   | Гидроизоляция санузла       | 3,6 м²      | 3,6 м²  | двухкомпонентная мастика   |
| м 6   | Стяжка пола                 | 18,2 м²     | 0,9 м³  | ЦПС М150, 50 мм            |
| м 7   | Покрытие пола               | 18,2 м²     | 18,2 м² | керамогранит, ламинат      |
| м 8   | Электрические выводы        | —           | 4 шт.   | ВВГнг 3 × 2,5              |

## 08 ПРИМЕР РАСЧЁТА ПРОЁМА

08

Арочный проём устраивается в ненесущей перегородке, однако перемычка воспринимает вес кладки над проёмом и должна быть проверена по прочности и прогибу.

### ПРОВЕРКА ПЕРЕМЫЧКИ

|                                                 |                                                   |
|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| Высота кладки над проёмом $h$                   | $2\ 640 - 2\ 200 = 440\ \text{мм}$                |
| Расчётная длина $l = 1,05 \cdot l_0$            | $1,05 \cdot 1,60 = 1,68$                          |
| Нагрузка от кладки $q = \gamma \cdot h \cdot b$ | $18 \cdot 0,44 \cdot 0,08 = 0,63\ \text{Н/м}$     |
| Изгибающий момент $M = ql^2/8$                  | $0,63 \cdot 1,68^2 / 8 = 0,22\ \text{Н·м}$        |
| Требуемый момент, $W = M / R_y$                 | $0,22 \cdot 10^2 / 24 = 0,92\ \text{см}^3$        |
| Принят уголок $40 \times 40 \times 4$           | $W_x = 3,28\ \text{см}^3$                         |
| Коэффициент запаса                              | $3,28 / 0,92 = 3,6$                               |
| Прогиб $f = 5ql^4 / (384EI)$                    | $0,9\ \text{мм} < 8,4\ \text{мм} \ (1/200)$       |
| Принято                                         | уголок $40 \times 40 \times 4$ , запас <b>3,6</b> |

$R_y = 24\ \text{кН/см}^2$  для стали С245;  $E = 2,06 \cdot 10^4\ \text{кН/см}^2$ . Прогиб не превышает предельного значения  $l/200$ . Перемычка заводится в кладку не менее 250 мм с каждой стороны.

09 ТЕХНИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ

09

| УЗЕЛ                   | РЕШЕНИЕ                                                      | ОБОСНОВАНИЕ           |
|------------------------|--------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Демонтаж перегородки   | демонтаж до перекрытия, без вырезания арматуры               | перегородка ненесущая |
| Арочный проём          | рама из уголка 40 x 40 x 4, заделка в кладку 250 мм          | расчёт перемычки      |
| Новый проём в спальню  | усиление стоек каркаса, перемычка из уголка                  | проём 900 мм          |
| Заделка старого проёма | кладка газобетон D500 100 мм, армирование                    | СП 15.13330.2022      |
| Ниша в санузле         | каркас из профиля, влагостойкий ГКЛВ                         | СП 54.13330.2022      |
| Гидроизоляция          | двухкомпонентная мастика, заведение на стены 200 мм          | СП 71.13330.2017      |
| Вентиляция             | существующий канал сохраняется, тяга проверяется после работ | СП 54.13330.2022      |
| Электрика              | выводы в гофре, УЗО 30 мА на влажную зону                    | ПУЭ, СП 256.1325800   |

10 ПРОВЕРКИ ПО СП 54.13330.2022

10

| ТРЕБОВАНИЕ                      | НОРМА                   | ПРОЕКТ                   | РЕЗУЛЬТАТ   |
|---------------------------------|-------------------------|--------------------------|-------------|
| Сохранение площади помещений    | не уменьшается          | 54,2 м²                  | выполняется |
| Несущая способность конструкций | без снижения            | несущие не затрагиваются | выполняется |
| Размещение санузла              | не над жилыми комнатами | санузел не переносится   | выполняется |
| Вентиляция кухни и санузла      | по СП 54.13330          | каналы сохраняются       | выполняется |
| Естественное освещение          | КЕО не снижается        | проём в перегородке      | выполняется |
| Пути эвакуации                  | ширина не менее 0,8 м   | коридор 1,1 м            | выполняется |
| Пожарная безопасность           | не снижается класс      | перегородки не несущие   | выполняется |

ОГРАНИЧЕНИЯ

Не допускается: объединение жилой комнаты с санузлом, перенос санузла над жилыми помещениями соседей, устройство проёмов в несущих панелях без проекта усиления, уменьшение сечения вентиляционных каналов.

11 СОГЛАСОВАНИЕ И ПОРЯДОК РАБОТ11

| ДОКУМЕНТ                       | КТО ГОТОВИТ             | ПРИМЕЧАНИЕ                                 |
|--------------------------------|-------------------------|--------------------------------------------|
| Заявление о перепланировке     | собственник             | по форме органа местного самоуправления    |
| Проект перепланировки          | проектная организация   | настоящий документ                         |
| Технический паспорт            | БТИ                     | срок не ограничен при отсутствии изменений |
| Правоустанавливающие документы | собственник             | выписка ЕГРН                               |
| Согласие всех собственников    | собственники            | при общей долевой собственности            |
| Заключение о допустимости      | орган охраны памятников | для исторических зданий                    |
| Акт приёмочной комиссии        | орган согласования      | после завершения работ                     |

Срок рассмотрения заявления — 45 календарных дней со дня представления документов (ч. 4 ст. 26 ЖК РФ). Решение оформляется документом о согласовании перепланировки. Работы выполняются в соответствии с проектом и актом допуска; скрытые работы оформляются актами.

12 ВЫВОДЫ12

- 01

Перепланировка не затрагивает несущие конструкции и не изменяет площадь квартиры.
- 02

Принятые решения соответствуют СП 54.13330.2022 и ЖК РФ ст. 25–26.
- 03

Проём в ненесущей перегородке усилен рамой из уголка 40 × 40 × 4 с запасом 3,6.
- 04

Проект может быть представлен на согласование после получения согласия всех собственников.

Разработал  
Инженер-проектировщик

Проверил  
Главный инженер проекта

Заказчик  
Собственник (роль)