



ГАЙД ПО ПЕРЕПЛАНИРОВКЕ

1. планировка и переустройство
2. алгоритм разработки перепланировки
3. стадии согласования
4. мокрые зоны, жилые комнаты и нежилые помещения
5. перепланировка кухни
6. перепланировка ванной
7. перепланировка лоджии
8. газифицированные квартиры
9. студии | апартаменты | двухуровневые квартиры
10. фишki перепланировок
11. несущие конструкции

ИНФОРМАЦИЯ

Информация, содержащаяся в документе является отражением нашего опыта работы в дизайне интерьеров и согласовании перепланировок, опирается на законы и сложившуюся практику.

Информация в обязательном порядке требует уточнения по конкретной планировке в конкретном районе и городе - часто практика согласований по районам сильно отличается: что законно и согласуемо в одном может быть запрещено в другом

Документ является интеллектуальной собственностью автора, поэтому тиражирование, выкладывание в общее пользование запрещено и преследуется по закону.

ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

Планировка - это основа любого помещения. Грамотно выстроенной эргономики происходящих процессов можно добиться в том числе при помощи перепланировки в квартире.

Существует два основных понятия: перепланировка и переустройство.

Перепланировка - это изменение планировки квартиры.

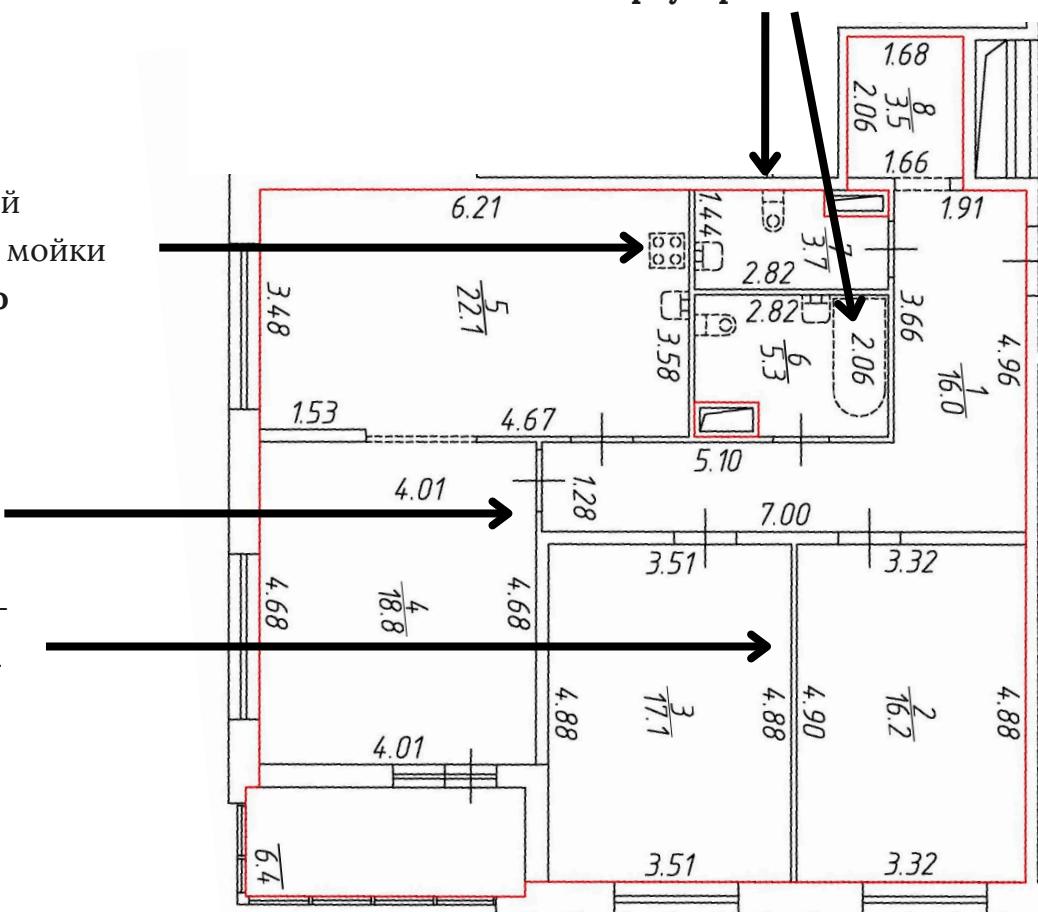
Переустройство - это изменение инженерных элементов в квартире: перенос ванных/унитазов/газовых колонок и пр. (тех приборов, которые отражаются на планах из росреестра)

Любое из этих изменений собственники обязаны согласовывать.

Перенос сантех.приборов
- **переустройство**

Перенос варочной
поверхности или мойки
- **переустройство**

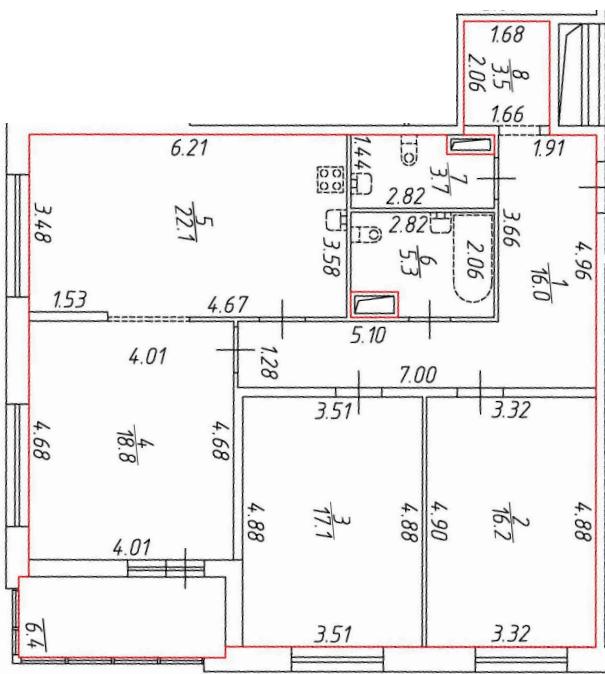
Перенос
перегородок,
проемов дверей -
перепланировка



ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ

Зачем производить согласования перепланировки?

- во-первых, ответственность за незаконную перепланировку зафиксирована законодательно
- через время планировка (даже законная) может стать несогласуемой - при согласовании перепланировки соседей снизу или сверху
- залоговые квартиры (в ипотеке банка, например) требуют обязательного согласования подобных работ - на этом будет настаивать еще одна сторона - банк
- Если УК узнает о незаконной перепланировке, имеет право написать вам уведомление, что вы обязаны либо предоставить им документ о согласовании перепланировки, либо вернуть все в изначальный вид - это еще одна заинтересованная сторона процесса
- При продаже, конечно, квартира должна соответствовать выписке из Росреестра - поэтому это еще один аргумент, если вы планируете скорую реализацию
- Возможность спокойно спать, зная, что все документы в порядке - тоже неплохой аргумент.



Планировка квартиры в выписке ЕГРН должна совпадать с реальной планировкой квартиры

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НЕЗАКОННУЮ ПЕРЕПЛАНИРОВКУ

Ситуация: как законная и несогласованная перепланировка может стать незаконной?

Вы сделали перепланировку, которая законна и которую можно согласовать (например, расширили спальню за счет коридора). Но согласование не произвели. При этом сосед сверху поступил грамотно: согласовал перепланировку, в рамках которой расширил за счет того же участка коридора не спальню, а ванную. Получил согласование и произвел работы. Таким образом ваша спальня (несогласованная!) оказалась под его ванной, и ваше планировочное решение теперь невозможно согласовать.

В согласовании перепланировок действует правило **“кто первый”**. Поэтому чревато откладывать вопросы согласования.



Ситуация: почему банк повышает ставку и обращается в суд?

Вы произвели перепланировку в залоговой квартире без согласования. При этом банк запрашивает у вас оценку (в течение многих лет ипотеки имеет право это делать). Оценка, конечно, выявит нарушение – несогласованную перепланировку. Банк в этом случае действует решительно – письмо-уведомление / повышение ставки / суды и прочее.

Сложность состоит не только в том, что появляется третье лицо (банк) помимо вас и администрации, но и в том, что у банков есть свои пожелания и внутренние правила перепланировок, и они попросту могут запретить производить определенные изменения. При этом сделать ее втихую – еще более плохая идея, потому что банк время от времени запрашивает оценку жилья – а самовольная перепланировка может стать серьезной проблемой.

ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НЕЗАКОННУЮ ПЕРЕПЛАНИРОВКУ

Ситуация: управляющая компания прислала письмо с требованием предоставить документы о согласовании перепланировки или вернуть все в исходный вид.

Вы сделали перепланировку, которую не согласовали. Управляющая компания или соседи, узнав о произведенной перепланировке, имеют право обратиться к вам за подтверждением того, что перепланировка согласована, законна и не ухудшает жилищных условий соседей снизу или сверху (например, что вы не расширяли кухню так, что она оказалась над спальней соседей снизу - что запрещено).

Если такое согласование вы предоставить не можете, УК потребует вернуть все в исходное состояние, а потом обратится в суд, если вы не выполните этих действий.

Страшилок можно рассказывать много.

Важно другое: перепланировку и переустройство необходимо согласовывать!



АЛГОРИТМ РАЗРАБОТКИ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ

Разработка планировочного решения – одна из самых востребованных услуг дизайнеров. Как произвести все корректно и без ошибок:

При работе над пространством квартиры мы обязательно должны сперва изучить документы. Что будем запрашивать:

- Запросить поэтажные планы в Росреестре (выписка ЕГРН на вашу квартиру и квартиры соседей сверху и снизу)
- Запросить информацию от застройщика / планы ПИБ – для понимания материалов стен
- Запросить технические условия на квартиру у УК (выделенные мощности радиаторов, цвет стекол и рам на фасадах – если планируется замена остекления и пр.)
- Уточнить, сколько киловатт заходит в вашу квартиру
- **ЗНАТЬ ЗАКОНЫ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ И РУКОВОДСТВОВАТЬСЯ ИМИ В ПОЛНОЙ МЕРЕ**

Заказ поэтажных планов



АЛГОРИТМ РАЗРАБОТКИ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ

Этап анализа документов ни в коем случае нельзя пропускать, потому что именно они определяют, что мы можем делать и чего не можем.

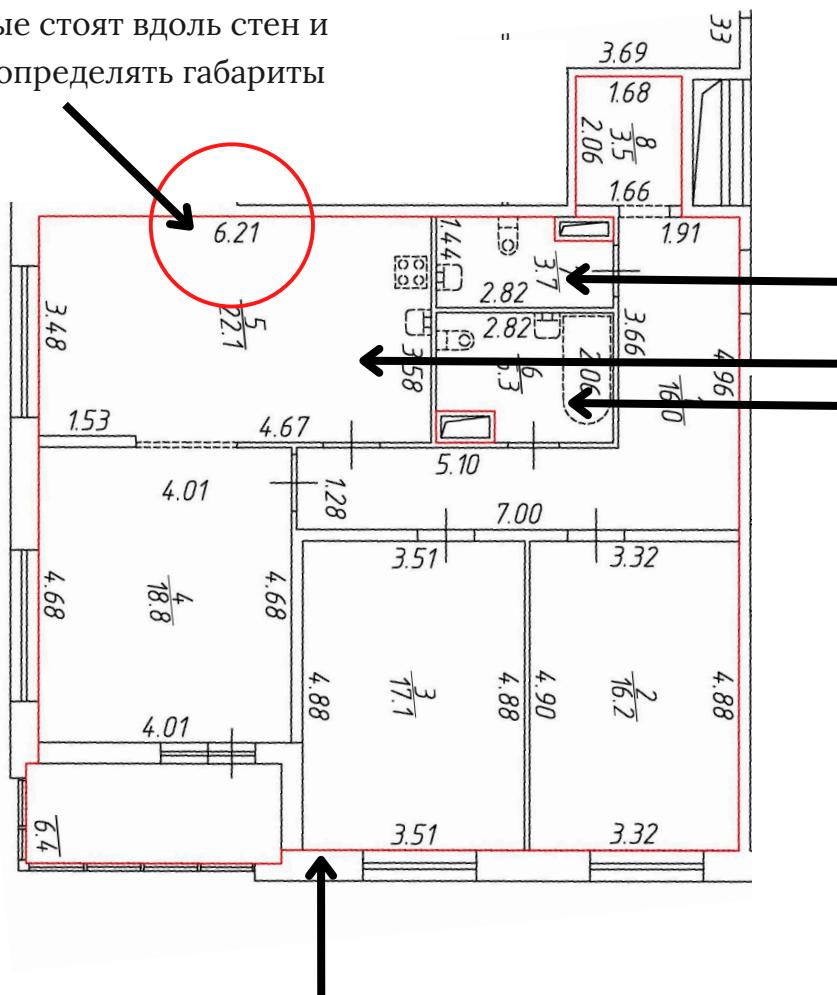
Почему нужны поэтажки:

- При изменении планировки квартиры мы не работаем в рамках только нашего этажа. Мы изучаем **поэтажные** планы в обязательном порядке – только так сможем правильно определить, какие помещения и как можно изменить.
- Очень много строительных правил основано на вертикальном соотнесении квартир, например: кухня или ванная не могут располагаться над жилыми комнатами, санузел не может располагаться над кухней. И так далее.
- Такое соотношение планировок квартир над нашей и под нашей позволят сделать максимально законное решение.
- В таких чертежах мы четко видим все назначения помещений – особенно хорошо видны кухни и другие помещения с мокрыми процессами
- Поэтажные планы из Росреестра также нужны для определения точных линейных размеров – размеры стен, которые указаны на этих чертежах. Именно они будут определять границы мокрых зон, комнат и так далее.
- На планах из Росреестра можно увидеть и границы квартиры: важный момент, который часто упускается дизайнерами. Почему это важно? Например, если в границы квартиры не входит балкон, а вы задумали его присоединить к квартире – такое изменение можно согласовать только с полного согласия всех собственников дома (читается как “согласование невозможно”)

АЛГОРИТМ РАЗРАБОТКИ ПЕРЕГЛАНИРОВКИ

Поэтажные планы из Росреестра

Линейные размеры – размеры, которые стоят вдоль стен и будут определять габариты



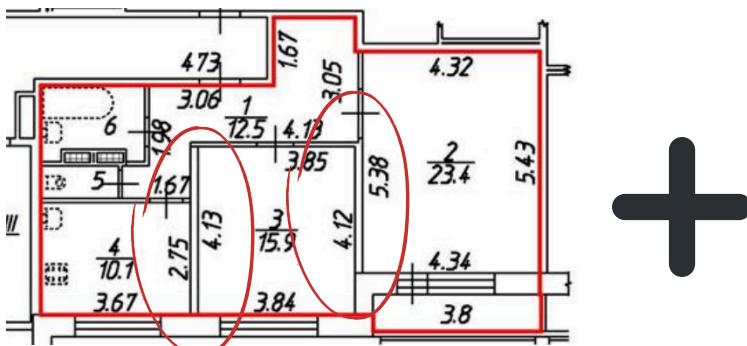
Мокрые зоны: по приборам можем определить помещения с мокрыми процессами

Контур квартиры: показан красной линией. Это очень важно, мы работаем только в его пределах!

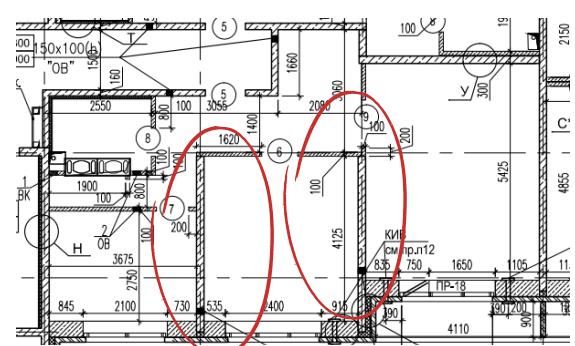
АЛГОРИТМ РАЗРАБОТКИ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ

Зачем информация о материалах стен?

- Важно выяснить, какие стены можно демонтировать, а какие нельзя. Все перепланировки мы производим исключительно с не несущими перегородками.
- Сейчас бытует практика 90% отказов, если вы пытаетесь проектом замахнуться на затрагивание несущих конструкций.
- Если ваша перепланировка затрагивает несущие конструкции, процесс согласования будет гораздо более сложным и долгим (и не факт, что согласование будет получено): потребуется согласие архитектора дома, администрации района, застройщика, инженерный расчет нагрузок, техническое обследование и так далее. Без острой нужны такие решения клиенту не предлагаем!
- **Подобные работы выполняют только после полного согласования и квалифицированными специалистами с допусками**
- **Обязательна консультация с узкими специалистами!**



План из росреестра: видны толстые стены, но не ясно, какой материал (возможно, несущие)

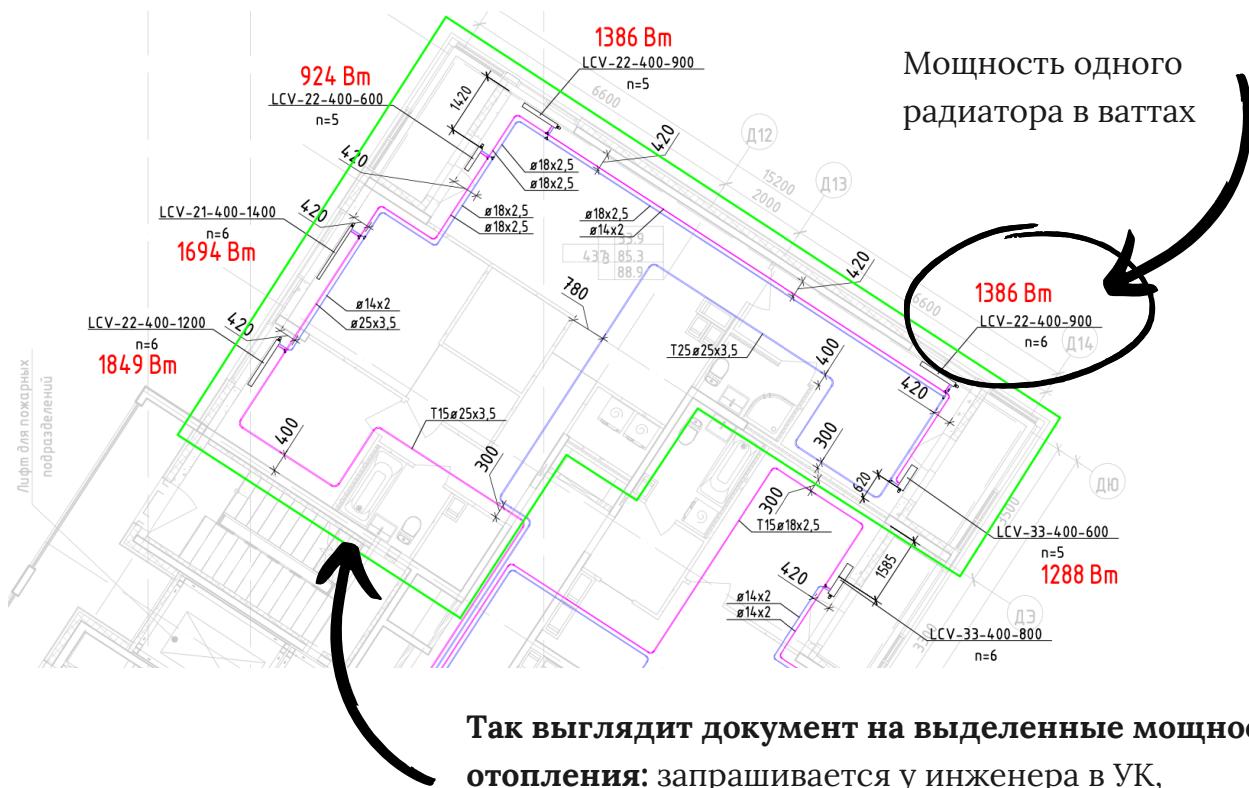


План от застройщика: по штриховке узнаем, что стены - бетонные, а значит - несущие, при перепланировке их НЕ трогаем

АЛГОРИТМ РАЗРАБОТКИ ПЕРЕГЛАНИРОВКИ

Технические условия на квартиру в УК. Сколько кВт заходит в квартиру. Есть ли газ.

- Это уже ближе к вопросам переустройства: такая информация может потребоваться, если вы планируете заменить газ на электричество - тут важно понять, хватит ли вам выделенного количества кВт на вашу квартиру или придется заказывать дополнительные мощности
 - Если планируете перенос газовой плиты или колонки (переустройство), вам также потребуется эта информация
 - Эти документы могут пригодиться, если вы планируете замену радиаторов - при согласовании перепланировки такую информацию может запросить УК (на что хотите менять и сколько мощность)
 - Будьте внимательны, что завышать выделенные мощности на квартиру по системе отопления нельзя

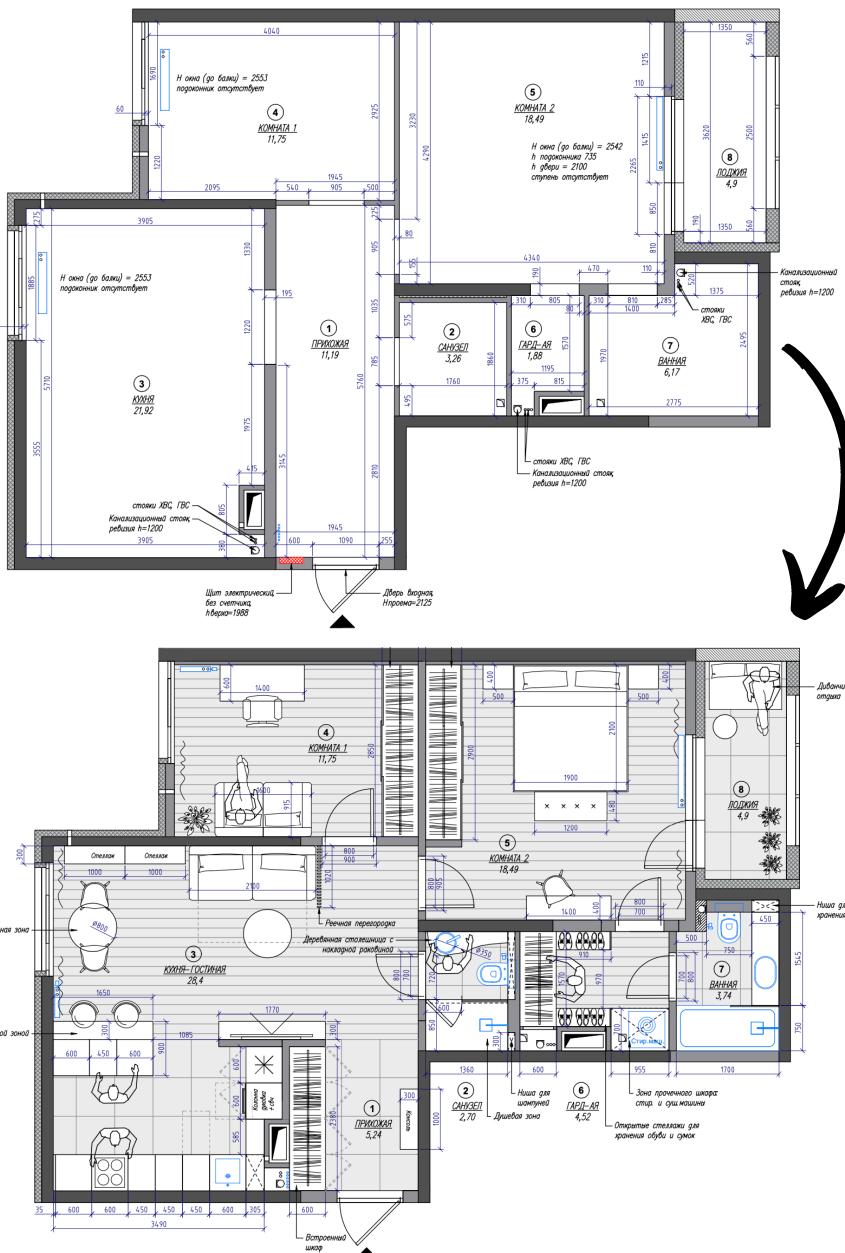


Так выглядит документ на выделенные мощности отопления: запрашивается у инженера в УК, суммарная мощность вновь устанавливаемых радиаторов не должна превышать выделенной.

АЛГОРИТМ РАЗРАБОТКИ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ

И последнее (но не по значению), дизайнер должен **ЗНАТЬ** правила перепланировок, чтобы предлагать клиенту профессиональные услуги в сфере организации пространства.

Важно всегда помнить, что дизайнер оказывает профессиональные услуги, и ваше незнание законов не освобождает вас от ответственности



Интересные и разнообразные перепланировки можно и нужно реализовывать в соответствии с законами:

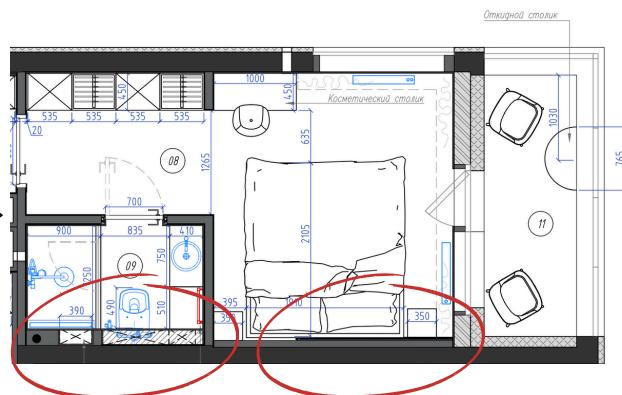
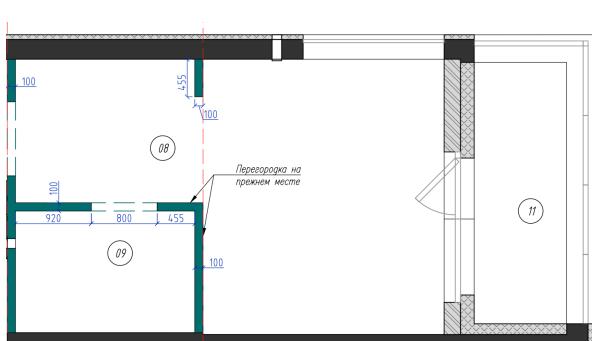
- организация кухни-столовой из бывших помещений кухни и коридора (толстая стена между коридором и кухней - не несущая)
- увеличение гардеробной за счет санузла и ванной
- утепление лоджии с установкой дверного заполнения в виде распашной стеклянной перегородки

СТАДИИ СОГЛАСОВАНИЯ

Итак, дизайнер разработал концепцию планировочного решения, какие дальнейшие действия:

Моя настойчивая рекомендация - еще до предложения клиенту вариантов перепланировки консультироваться с согласующими организациями по поводу их законности.

- После того, как ваша планировка согласована с клиентом, подтверждена ее законность, стоит **проверить ее на предмет необходимости установки фальш-стен для разведения труб/электрики**, вероятно, изменятся линейные размеры – эту информацию стоит отразить на плане до того, как вы запустите процесс официального согласования. Чем точнее будет ваша планировка и чем ближе к реальной ситуации, тем проще будет протекать дальнейший процесс



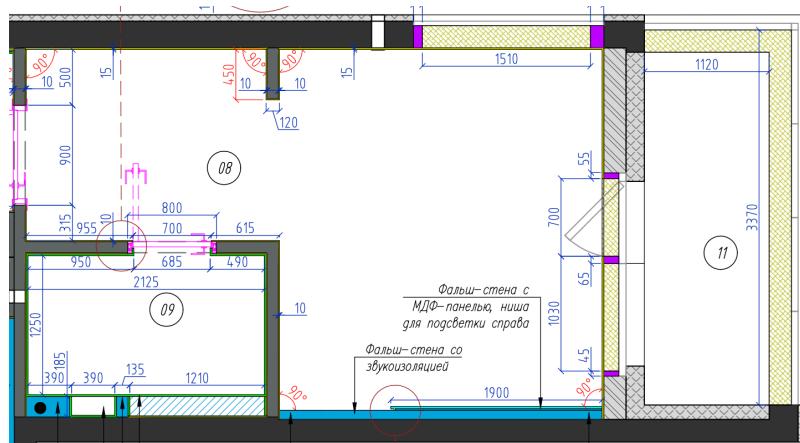
На примере спальни постановка стен не дает полной информации о будущей реальной планировке:



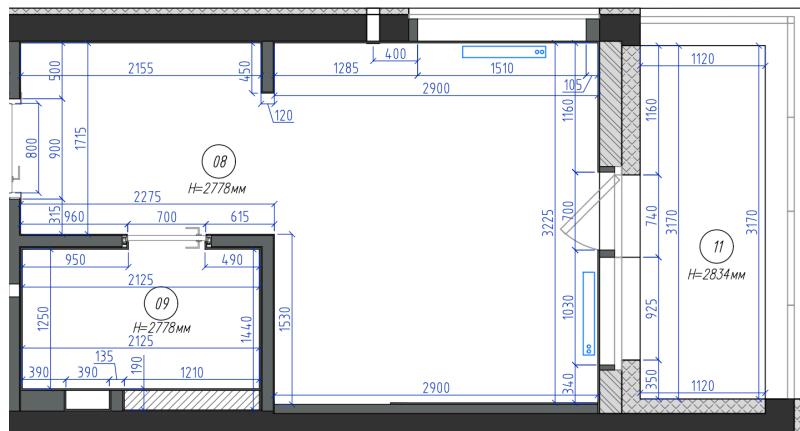
Поэтому сразу продумываем положение мебели, наличие закладных, фальш-стен для звукоизоляции и разведения сантехники

СТАДИИ СОГЛАСОВАНИЯ

- И в итоге мы получим более проработанную исходную информацию: например так у нас выглядит монтажный план, на котором мы продумываем все утолщения стен и конструкций. Монтажный план является составным элементом дизайн-проекта (то есть в документы по согласованию перепланировки не входит), но его проработка позволит понять наиболее точно актуальные габариты новых помещений

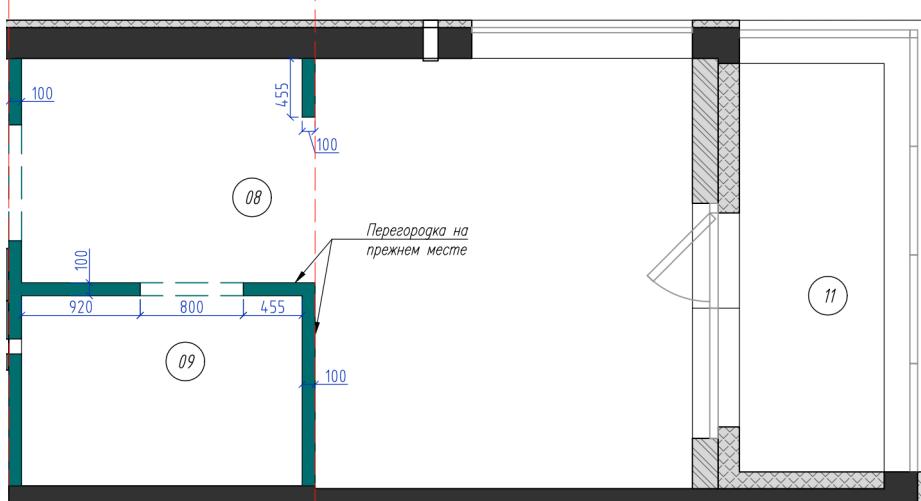


- а уже на базе такого чертежа можем отрисовать актуальную планировку для подачи в согласующую организацию

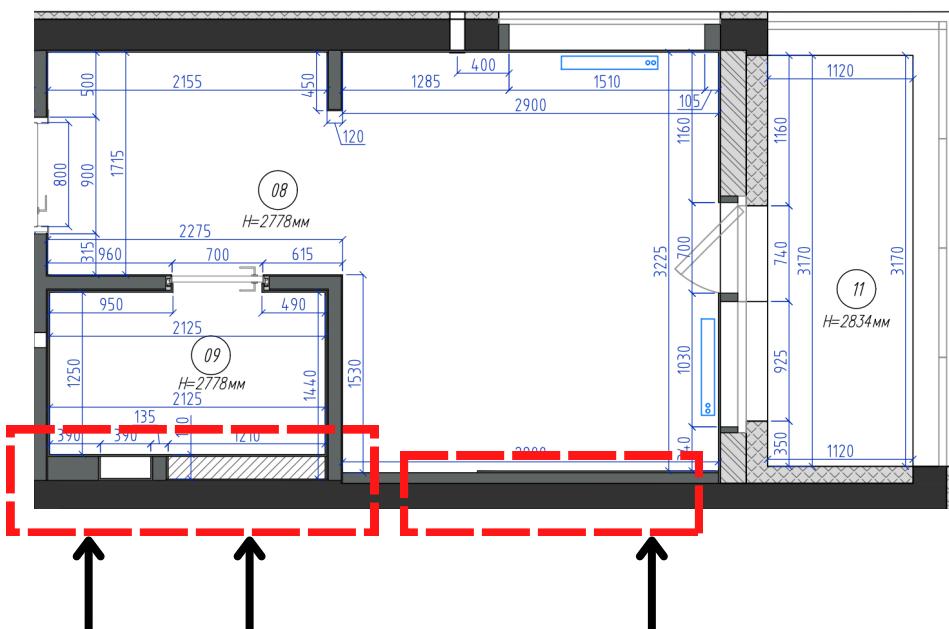


СТАДИИ СОГЛАСОВАНИЯ

- Сравните два чертежа: где получим более полную информацию? Просто когда разметим стены или когда проработаем решение комплексно?



План стен



Строительный план

Короб инсталляции
Зашивка для формирования ниш

Фальш-стена для звукоизоляции

СТАДИИ СОГЛАСОВАНИЯ

- **С готовой планировкой (на чертеже) клиент обращается в компанию по согласованию.**
- Заключает договор, оформляет доверенность и запускает процесс: компания начинает разработку проектной документации на согласование. Она включает в себя не только планировку, но и информацию по материалам стен, перекрытий, пожарных выходов, инженерного оснащения и т.д. Это большой документ на минимум 30 листов, который готовится узкими специалистами: по дизайн-проекту никто согласование вам не произведет, это важно понимать.
- Проектная документация выполняется компанией с СРО примерно в течение 1-2 месяцев



ПРАВИТЕЛЬСТВО САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

АДМИНИСТРАЦИЯ
ПРИМОРСКОГО РАЙОНА
САНКТ-ПЕТЕРБУРГА

Савушкина, д. 83, Санкт-Петербург, 197374
Тел. (812) 576-8228 Факс (812) 430-0814
E-mail: tprim@gov.spb.ru
http://www.gov.spb.ru

ОКОП 04032824 ОКГУ 23010 ОГРН 1027807593318

ИНН / КПП 7814002313 / 7814010101

На № _____ от _____

РЕШЕНИЕ

о согласовании переустройства и (или) перепланировки жилого (нежилого) помещения

В связи с обращением:

(Ф.И.О. физического лица, наименование юридического лица - заявителя)

о намерении провести переустройство и (или) перепланировку жилых (нежилых) помещений по адресу:

Санкт-Петербург, С

занимаемых (принадлежащих) на основании:

свидетельство о государственной регистрации права

(вид и реквизиты правоустанавливающего документа на переустраиваемое и (или) перепланируемое жилое (нежилое) помещение)

по результатам рассмотрения представленных документов принято решение:

1. Дать согласие на:

перепланировку и (или) переустройство

(переустройство, перепланировку, переустройство или перепланировку – нужно указать)

жилых (нежилых) помещений в соответствии с представленным проектом (проектной документацией).

2. Установить*:

срок производства ремонтно-строительных работ с:

«05» октября 2023г. по «05» октября 2024г.

режим производства ремонтно-строительных работ с 9.00 по 18.00 часов в рабочие дни.

- По готовности проектной документации она подается организацией в МВК для получения разрешения на производство работ. Обычно этот процесс занимает около 45 дней

- **После получения разрешения можно производить работы в квартире по перепланировке или переустройству. Не ранее!**

- Пример разрешения на производство работ по перепланировке и переустройству



Чемелова Кристина

@CHEMELOVA.DESIGN

СТАДИИ СОГЛАСОВАНИЯ

- По факту произведенных работ, готового ремонта, когда установлены двери, сантехника, кухня, встроенные шкафы (если это отражено было в проекте по согласованию) назначается выход кадастрового инженера для переобмеров и после – выход комиссии для приемки квартиры в эксплуатацию. Если все соответствует проекту – квартира будет принята, на бюрократические вопросы уйдет еще около месяца-двух
- **Последним этапом обязательно реальная планировка должна быть внесена в выписки ЕГРН!**

Весь этот процесс курирует согласующая организация, от разработки проекта до внесения изменений в выписки из Росреестра.

Мы работаем с компанией “Реал-проект” по вопросам согласования перепланировок: актуально для Санкт-Петербурга и Москвы



ПЕРЕПЛАНИРОВКА: ЧТО МОЖНО И ЧТО НЕЛЬЗЯ

Итак, про основные понятия и алгоритмы работы поговорили, теперь перейдем к самому интересному. Правила перепланировок в квартире: что можно делать и что – нельзя.

Первое, что необходимо запомнить, что в квартире есть разные типы помещений:

→ Помещения с мокрыми процессами:

кухня,
ванная,
санузел,
прачечная

→ Жилые комнаты:

спальня,
комната,

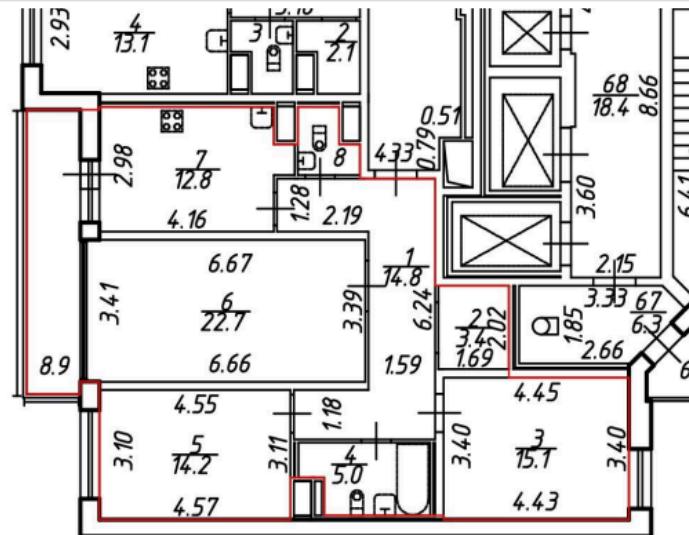
→ Нежилые (вспомогательные) помещения:

холл,
столовая,
коридор,
прихожая,
кабинет,
гардеробная

Чтобы определить, с какими помещениями вы имеете дело в рамках квартиры, важно изучить выписки из ЕГРН.

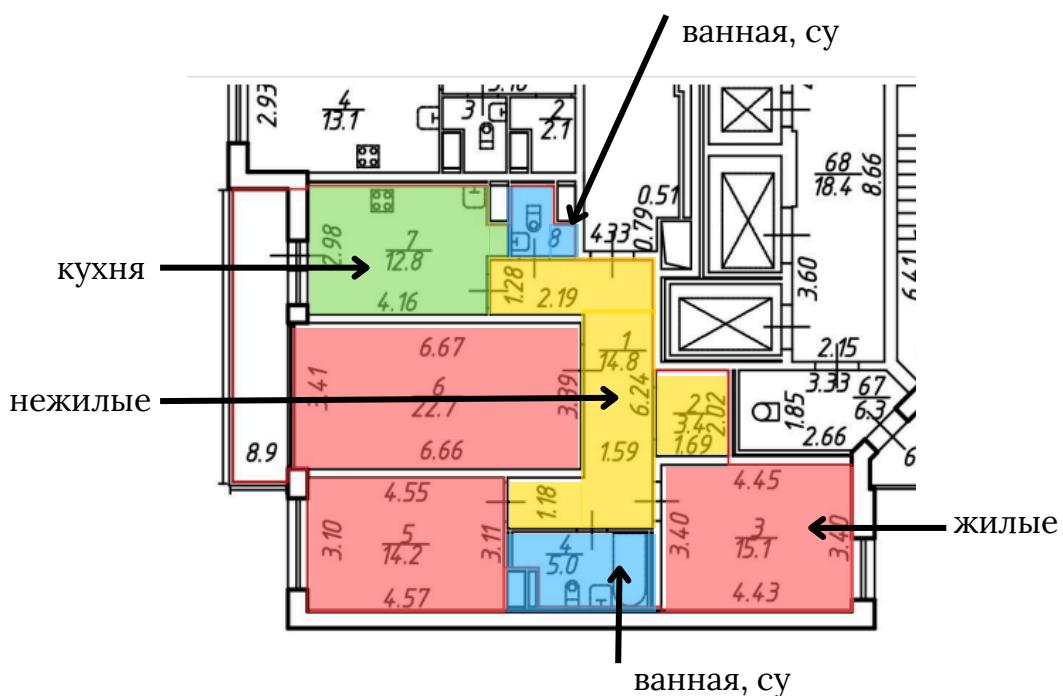
ПЕРЕПЛАНИРОВКА: ЧТО МОЖНО И ЧТО НЕЛЬЗЯ

Чтобы научиться на плане из Росреестра видеть мокрые зоны, обратимся к примеру: так будет выглядеть выписка. Чем она может нам помочь?



На ней мы видим мокрые помещения: как их идентифицировать?

- в кухне будет показано положение мойки и варочной поверхности (отмечена зеленым)
- в ванной будет показана ванная, раковина, унитаз (отмечена голубым)
- в санузле будет показан унитаз и раковина (отмечен голубым)



КЛЮЧЕВЫЕ ПРАВИЛА

Ключевые правила, с которыми мы работаем относительно видов помещений, это:

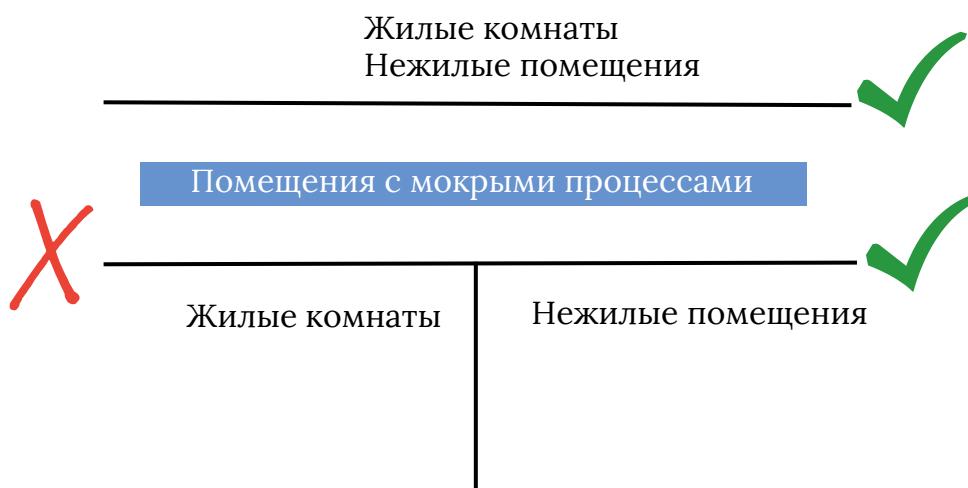
- Мокрые зоны не могут располагаться над жилыми помещениями
- Санузел или ванная не могут располагаться над кухней (кроме двухуровневых квартир – о них отдельно)
- Прачечная может располагаться над и под кухней или санузлом

С примерами разберем каждый пункт:



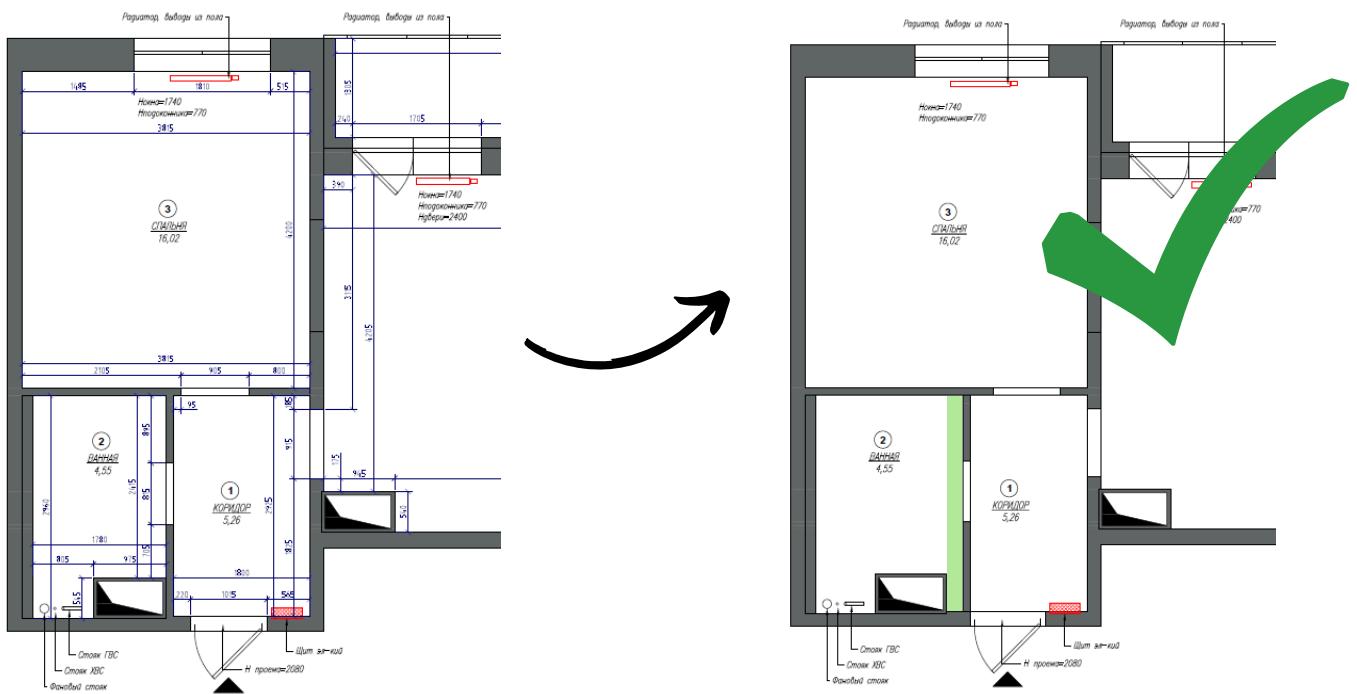
Мокрые зоны в квартире не должны располагаться над жилыми помещениями соседей снизу (также как мокрые зоны соседей сверху не могут располагаться над вашими жилыми комнатами)

Чтобы лучше запомнить это правило, обратитесь к схеме ниже



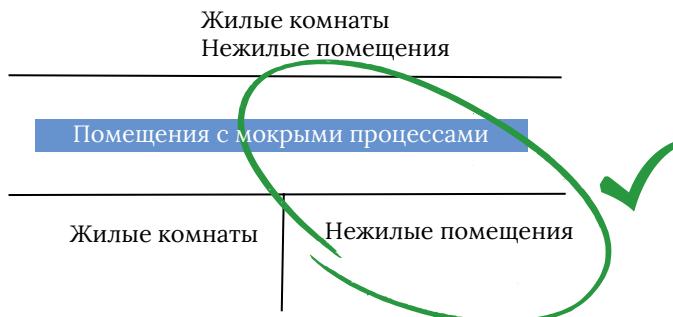
ПЕРЕПЛАНИРОВКА: ЧТО МОЖНО И ЧТО НЕЛЬЗЯ

Разберем на примере: представим, что перед нами квартира, выше и ниже которой у соседей идентичные планировки. Как мы можем расширить ванную, чтобы решение было законным?



Расширить ванную можно законно только в сторону коридора, так как новая часть ванной комнаты будет находиться над нежилым помещением соседей снизу (коридором).

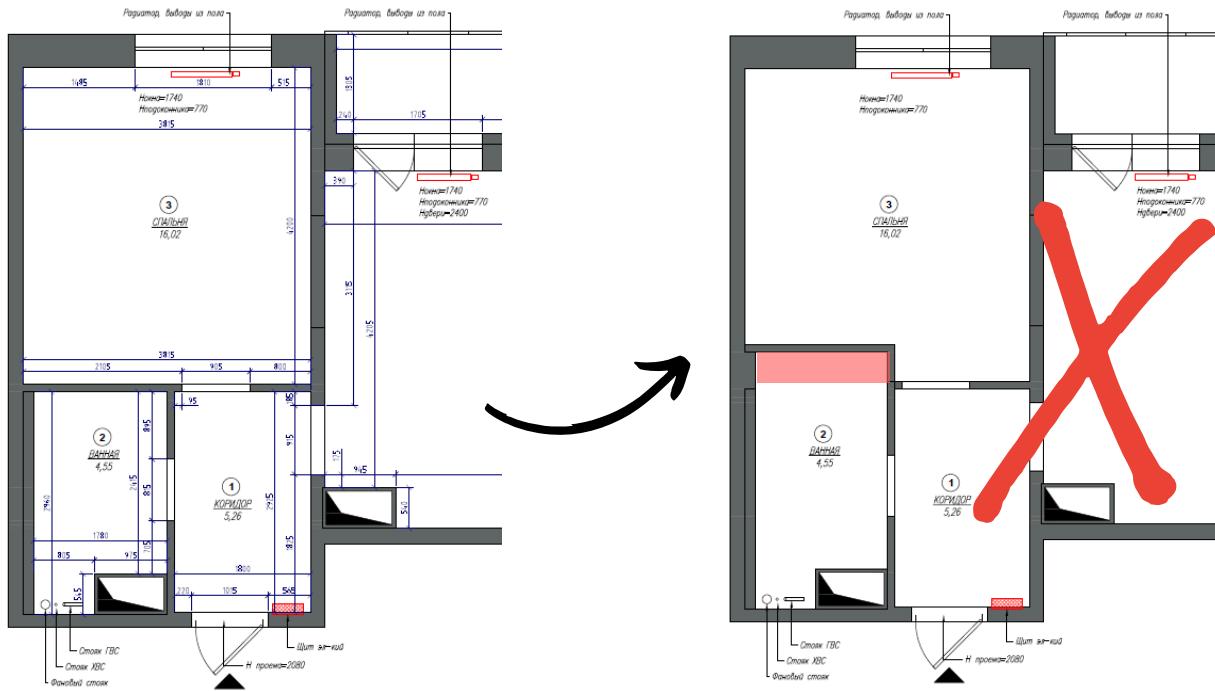
Планировка будет ЗАКОННОЙ



Ситуация из нашей схемы, когда помещение с мокрыми процессами размещено над нежилым помещением. ЗАКОННО.

ПЕРЕПЛАНИРОВКА: ЧТО МОЖНО И ЧТО НЕЛЬЗЯ

Разберем на примере: Можно ли как-то еще расширить ванную комнату?



Расширить ванную в сторону спальни нельзя, так как наша ванная окажется над жилым помещением соседей снизу, чем ухудшит их жилищные условия.

Планировка НЕСОГЛАСУЕМА



**Ситуация из нашей схемы.
когда помещение с мокрыми
процессами размещено над
жилым. НЕЗАКОННО.**

Забегая вперед скажу, что некоторое согласование в этом случае все же доступно, планировку можно “спасти”, но об этом чуть позже в разделе “Фишки перепланировок”, страница 65

ПЕРЕПЛАНИРОВКА: ЧТО МОЖНО И ЧТО НЕЛЬЗЯ



Что касается правила, что санузел или ванная не могут располагаться над кухней: мокрые зоны всегда важно разделять. Не все они имеют равновесное значение, и существуют отдельные правила на размещение разных мокрых зон друг над другом

Какие виды мокрых зон есть в квартире:

Помещения с мокрыми процессами:

кухня



ванная,
санузел



прачечная



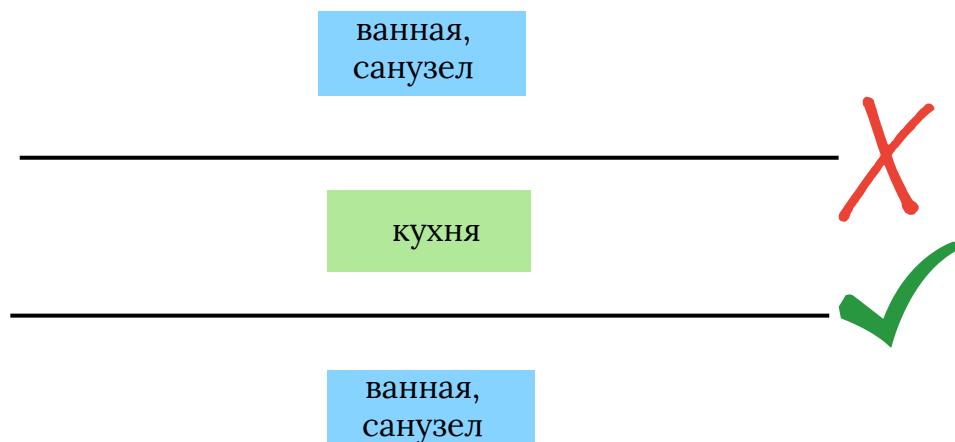
По санитарным нормам санузел или ванную запрещено размещать над кухней

ПЕРЕПЛАНИРОВКА: ЧТО МОЖНО И ЧТО НЕЛЬЗЯ

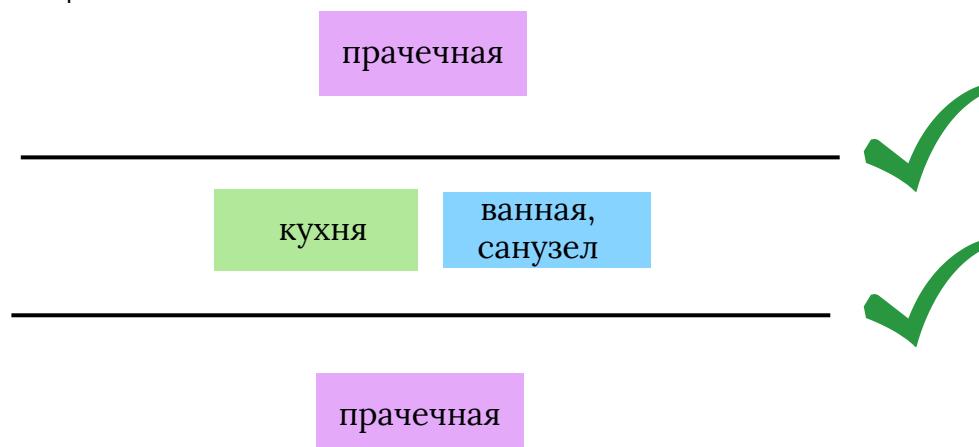


Чтобы правильно спланировать расширение ванной, важно помнить, что ваша ванная и санузел не могут располагаться над кухней соседа снизу. При этом кухня соседа сверху может располагаться над вашей кухней, ванной и санузлом

Чтобы лучше запомнить это правило, обратитесь к схеме ниже



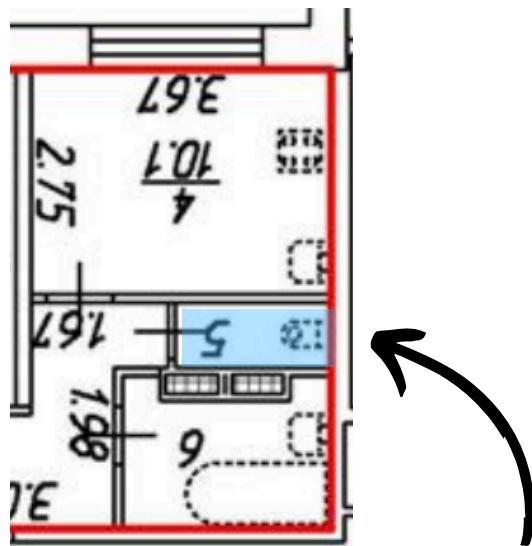
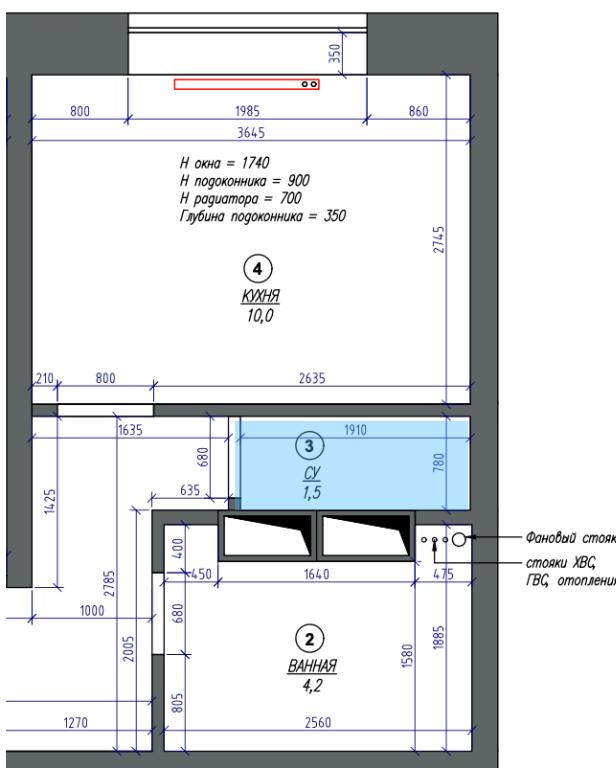
Прачечная может располагаться над и под любым мокрым помещением



ПЕРЕПЛАНИРОВКА: ЧТО МОЖНО И ЧТО НЕЛЬЗЯ

Посмотрим на примере подобное правило:

Предыстория: клиенты пришли с запросом расширить кухню за счет прилегающего маленького помещения



Запрашиваем выписку егрн и видим, что между ванной и кухней в квартире располагается туалет (маленькое помещение со схематичным обозначением унитаза)

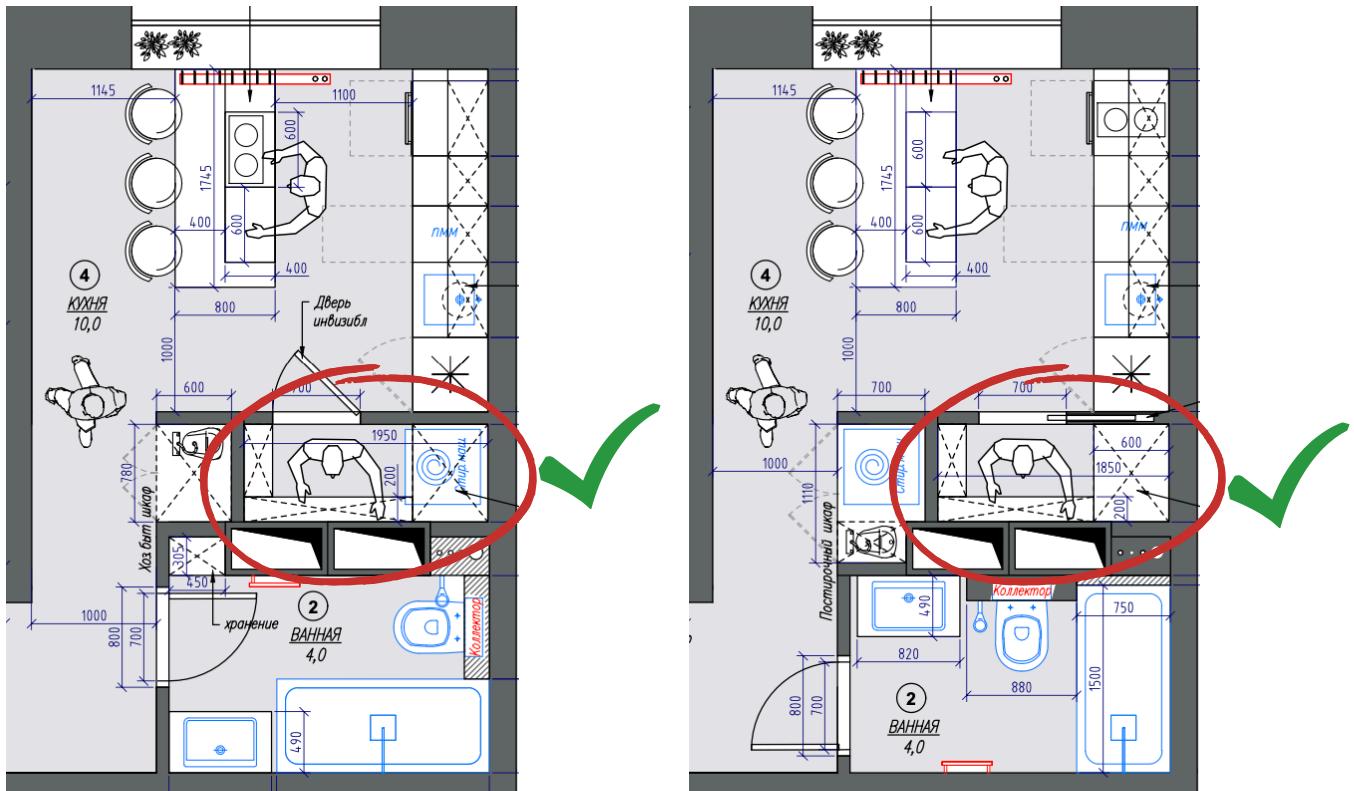
По выпискам егрн квартир соседей сверху и снизу видим, что планировки в стояке идентичные, а значит если мы расширим кухню за счет прилегающего санузла, мы ухудшим наши жилищные условия тем, что наша кухня разместится под санузлом соседей сверху. Что запрещено.

Какие могут быть решения: расширить кухню за счет санузла нельзя, но в зоне санузла можно разместить, например, кладовую или прачечную, что мы и предлагаем клиентам.

ПЕРЕПЛАНИРОВКА: ЧТО МОЖНО И ЧТО НЕЛЬЗЯ

Посмотрим на примере подобное правило:

Какие решения у нас получились:



Вариант 1: Размещение на территории бывшего санузла прачечной - помним, что она может размещаться над и под санузлами - тут полностью законная перепланировка

Вариант 2: Размещение на территории бывшего санузла кладовой - по сути нежилого вспомогательного помещения, что тоже не запрещено. При этом прачечный шкаф разместили в зоне коридора - его положение над нежилыми помещениями законно и согласуемо

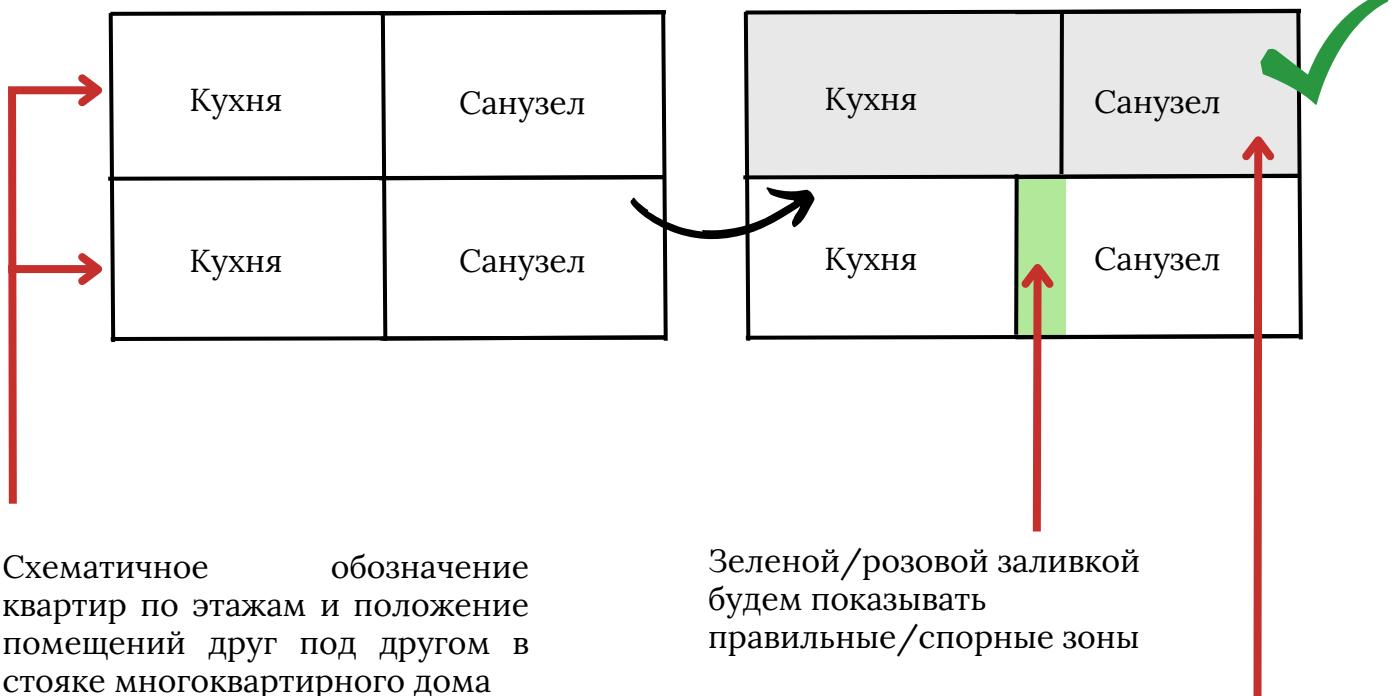
ПЕРЕПЛАНИРОВКА: ЧТО МОЖНО И ЧТО НЕЛЬЗЯ



Поскольку в правилах много именно вертикальных соотношений помещений, преимуществом могут стать квартиры на первом или последнем этажах:

В квартире на **последнем этаже** нет соседа сверху, а значит, проверить правильность своей планировки нам нужно будет только с нижней квартирой, например:

Расширение кухни возможно, поскольку ваша кухня будет над санузлом соседа снизу, что не запрещено



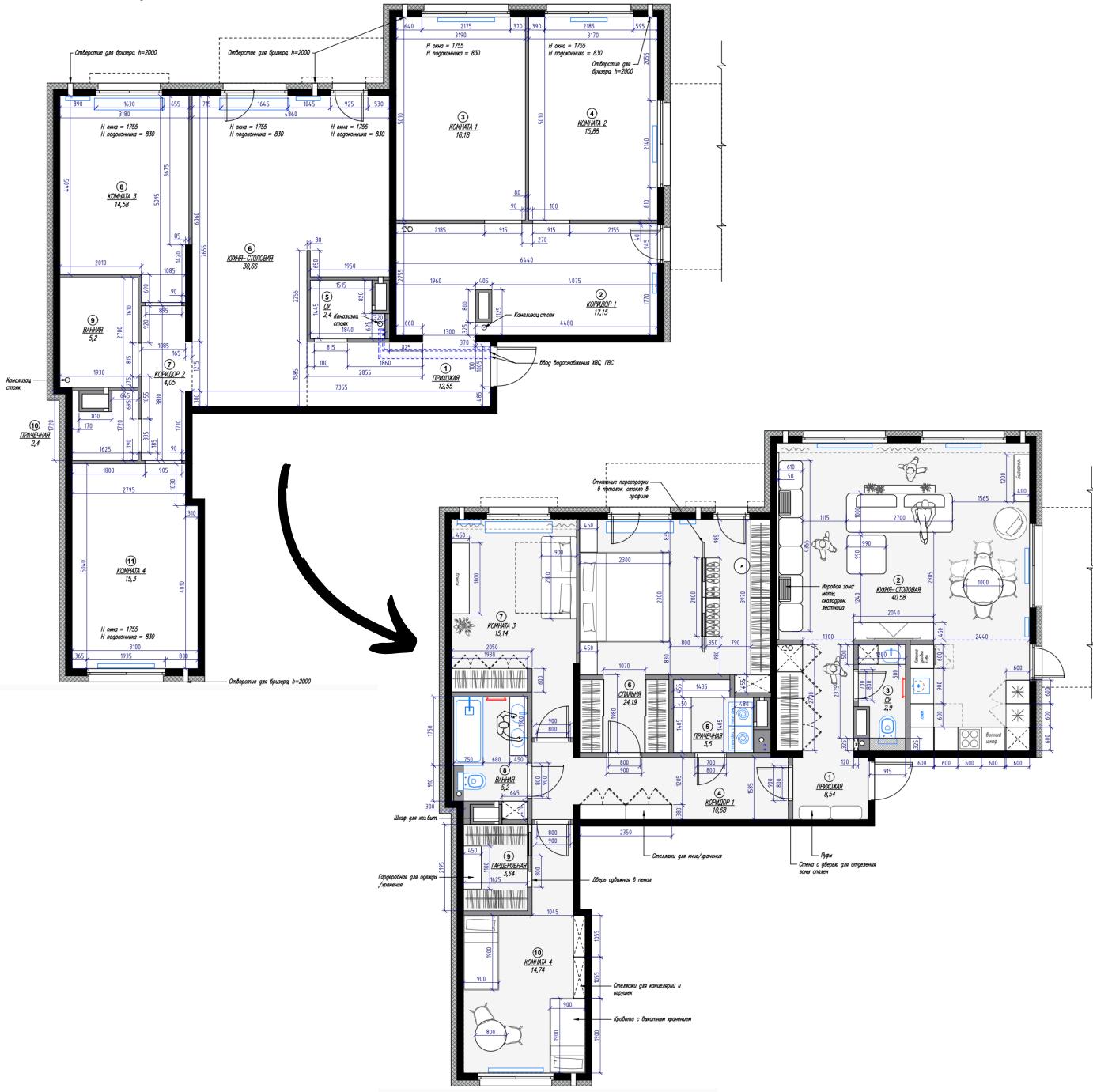
Схематичное обозначение квартир по этажам и положение помещений друг под другом в стояке многоквартирного дома

Зеленой/розовой заливкой будем показывать правильные/спорные зоны

Серой заливкой будем обозначать помещение, в котором производим перепланировку

ПЕРЕГЛАНИРОВКА: ЧТО МОЖНО И ЧТО НЕЛЬЗЯ

Например тут работали с квартирой на последнем этаже: удалось выделить зону кухни и санузел на площади бывшего коридора (кухня и санузел над нежилым помещением коридора соседа снизу, что не запрещено), на площади бывшей кухни разместили спальню - жилое помещение может располагаться над кухней соседа снизу, над санузлом и кухней соседа снизу разместили прачечную



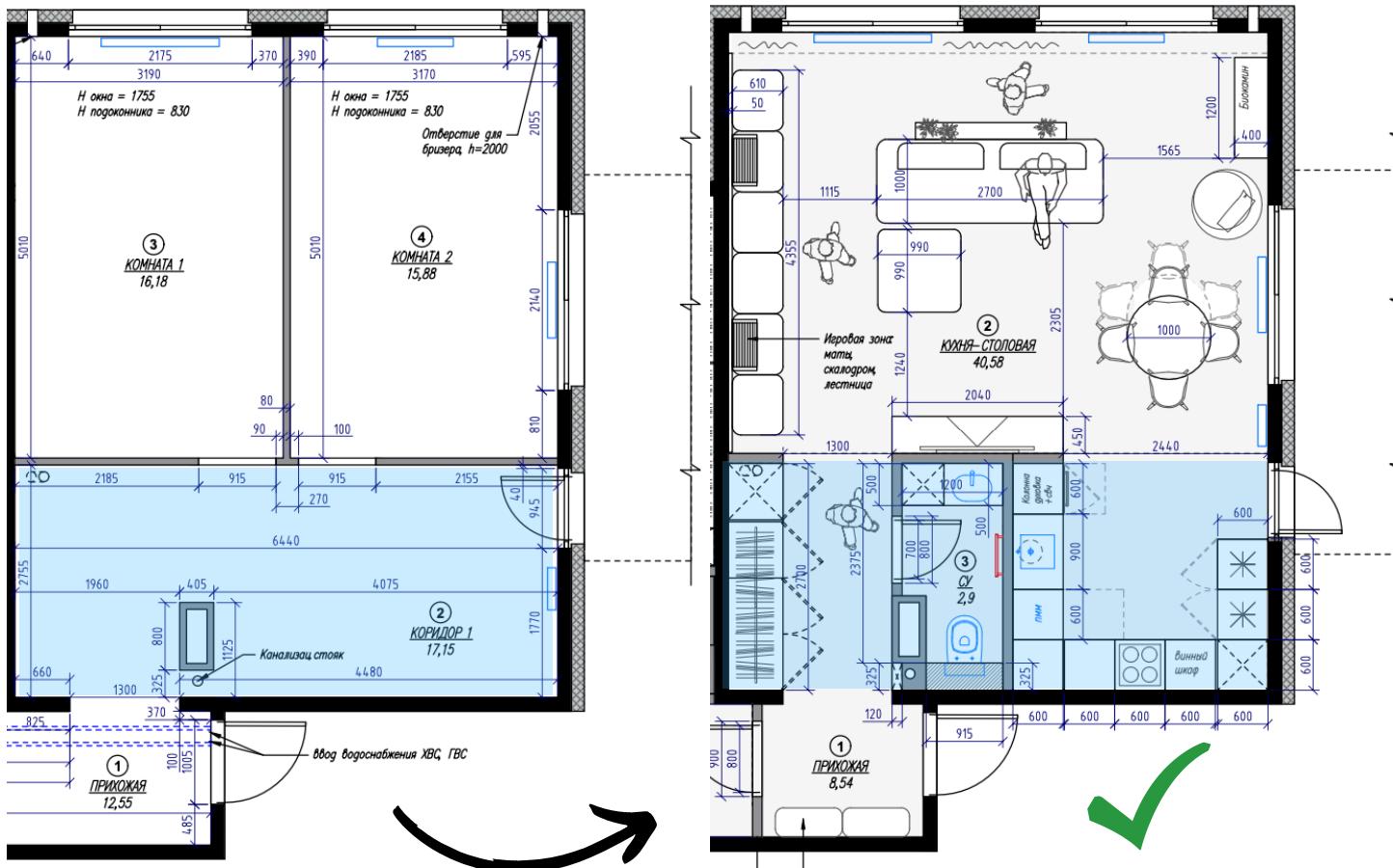
Чемелова Кристина

@CHEMELOVA.DESIGN

ПЕРЕПЛАНИРОВКА: ЧТО МОЖНО И ЧТО НЕЛЬЗЯ

Квартира большая, решений много: рассмотрим их поближе:

- Удалось выделить зону кухни и санузел на площади бывшего коридора (кухня и санузел над нежилым помещением коридора соседа снизу, что не запрещено)

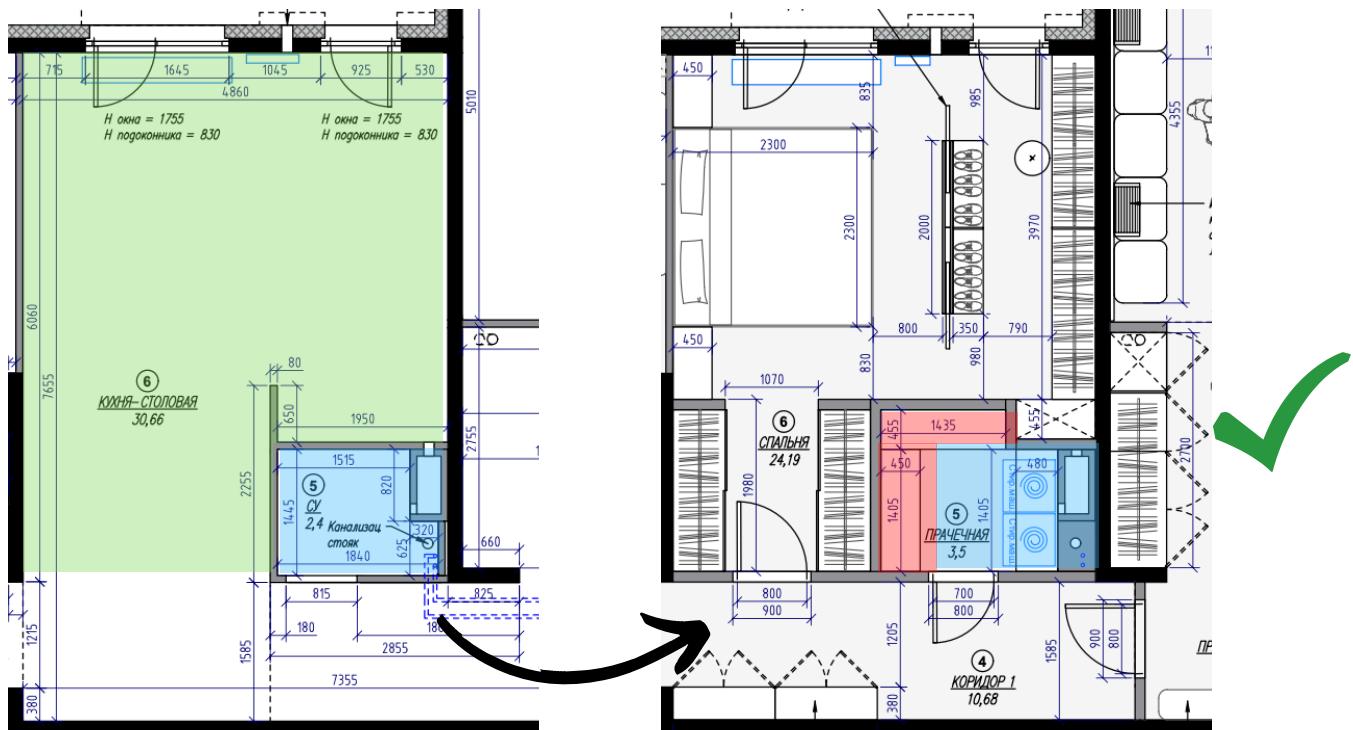


- Поскольку под нами располагаются две комнаты и коридор, разместить в этой части кухню мы можем только над коридором соседа снизу - у нас в этом месте разместилась **зона кухни** большой кухни-столовой. **Столовая зона** у нас заняла как раз пространство над комнатами соседа снизу - законное и согласуемое решение решения
- Поскольку тут расположены были стояки, мы решили рассмотреть и вариант размещения дополнительного **санузла** - что вполне удачно получилось реализовать: санузел над коридором размещать можно.

ПЕРЕПЛАНИРОВКА: ЧТО МОЖНО И ЧТО НЕЛЬЗЯ

Квартира большая, решений много: рассмотрим их поближе:

- Нам не хватало отдельного помещения прачечно-постирочной зоны для большой семьи, поэтому зону бывшего санузла мы решили задействовать на ее размещение



- Обратите внимание, что на исходной планировке мы показали зеленой заливкой - кухню-столовую, а голубой - санузел. У соседа снизу идентичная планировка. При этом мы размещаемся на последнем этаже и соседей сверху у нас нет.

Что мы реализовали:

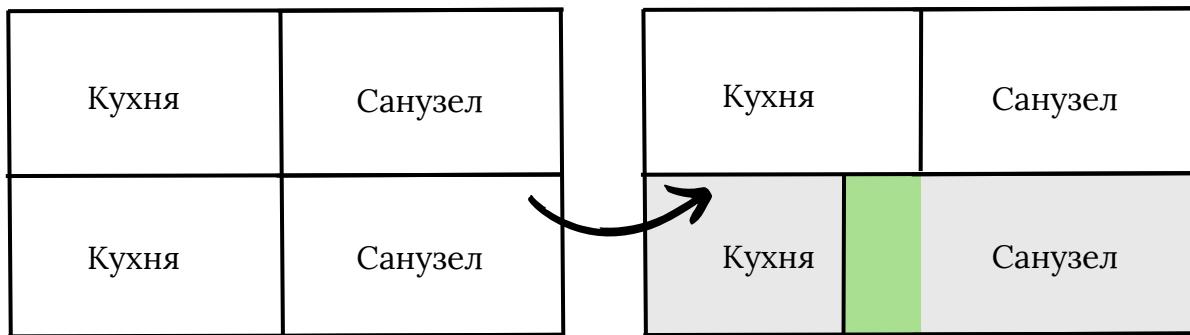
- мы разместили над санузлом и частью кухни-столовой (отметили розовым) соседа снизу "пречечную": помним, что не запрещено пречечную размещать над санузлом, кухней и нежилыми вспомогательными помещениями типа столовой.
- Поскольку у нас последний этаж, над кухней соседа снизу мы реализовали спальню - размещение жилой комнаты над кухней не запрещено.

ПЕРЕПЛАНИРОВКА: ЧТО МОЖНО И ЧТО НЕЛЬЗЯ



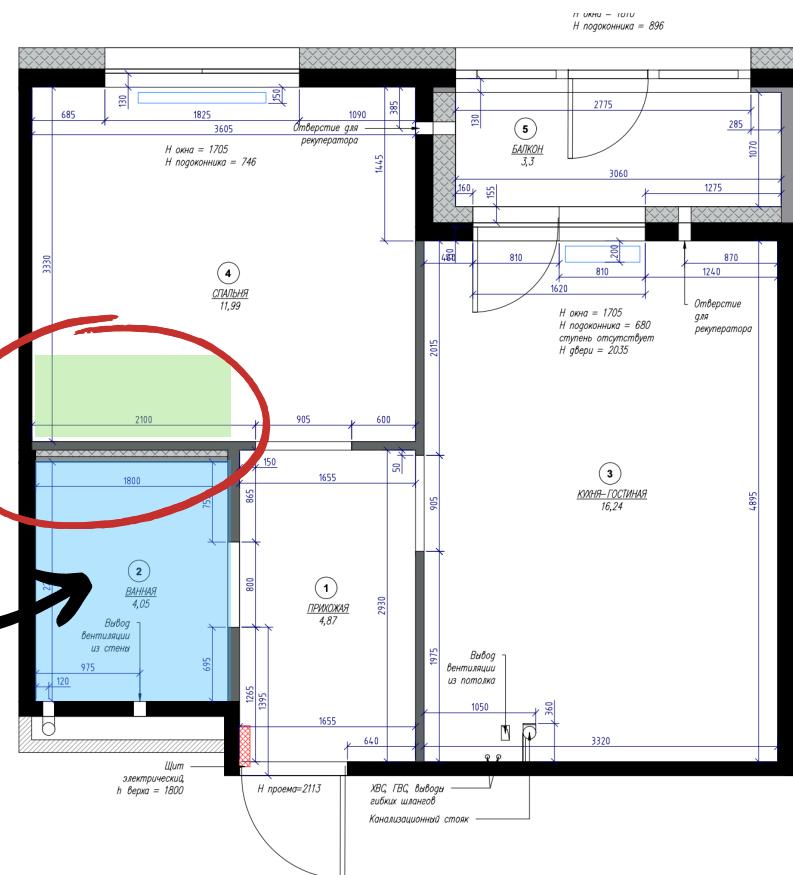
В квартире на **первом этаже** нет соседа снизу (на первом этаже или когда под вами - коммерция), а значит, проверить правильность своей планировки нам нужно будет только с верхней квартирой, например:

Расширение санузла возможно,
потому что не запрещено
располагать его под кухней



Например, вот эта квартира у нас в работе размещалась на 2 этаже, при том под ней расположены коммерческие помещения. То есть фактически мы тут могли расширить ванную за счет спальни (выше идентичная планировка) и спокойно получить согласование.

Это преимущество согласований на первом жилом этаже



Чемелова Кристина

@CHEMELOVA.DESIGN

ПЕРЕПЛАНИРОВКА: ЧТО МОЖНО И ЧТО НЕЛЬЗЯ

Подытожим правила этого раздела:

- Кухня, ванная, санузел, прачечная не могут располагаться над жилыми помещениями
- Кухня не может располагаться под санузлами, ванными
- Прачечная может располагаться над и под остальными мокрыми зонами, а также нежилыми помещениями
- Обращаем внимание на первый и последний этажи: варианты согласований могут быть проще ввиду меньшего количества соседей по стояку

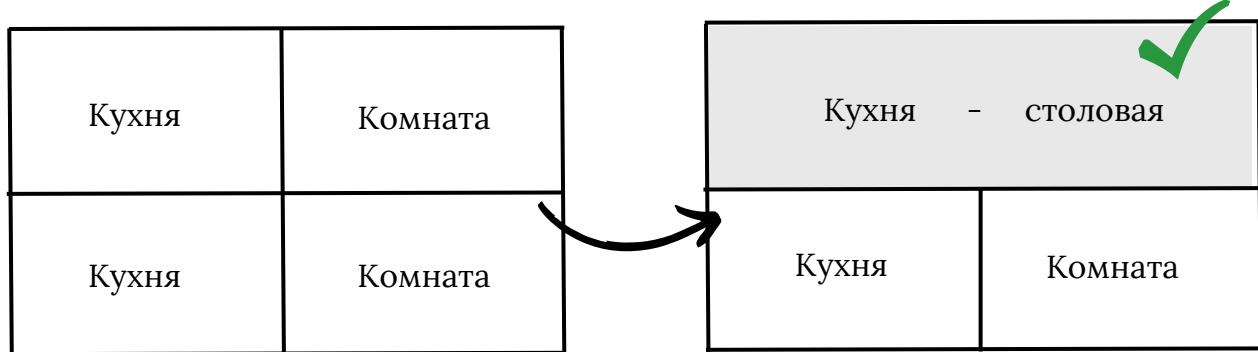
ПЕРЕПЛАНИРОВКА КУХНИ

Перепланировка кухни – один из самых сложных разделов. Помним, что кухня является мокрой зоной, поэтому ее размещение строго относительно правил выше.

Какие наиболее часто встречающиеся решения с перепланировкой кухни нам важно знать:

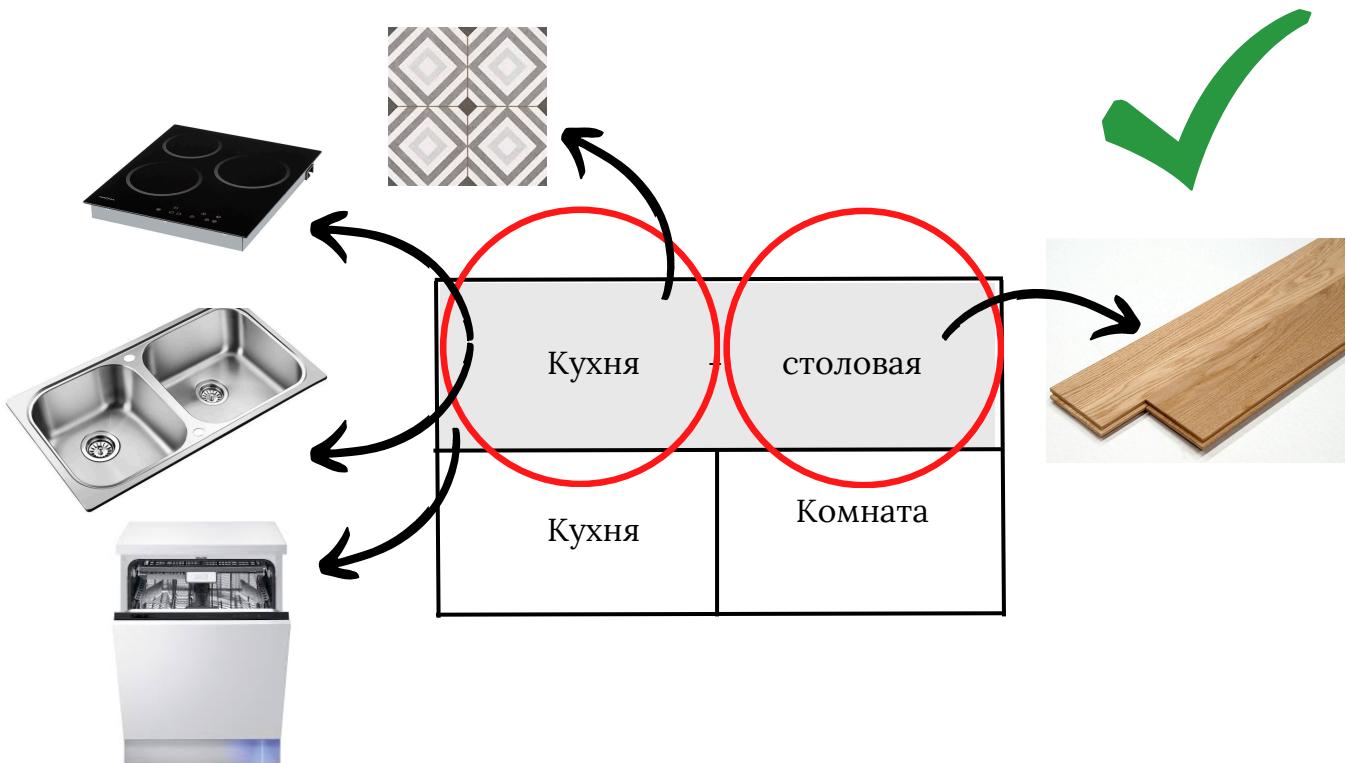
→ **Объединение кухни и смежной комнаты для создания помещения кухни-столовой:**

- Если положение кухни не противоречит правилам, то такое решение доступно и согласуемо, при этом кухонные приборы (мойка, варочная поверхность и сама кухня) обязательно должны оставаться в пределах исходного помещения кухни. В кухне столовой бывшая кухня будет являться зоной кухни, а присоединенная комната будет обозначаться зоной столовой,
- Решение позволяет получить большое пространство и грамотную согласуемую планировку



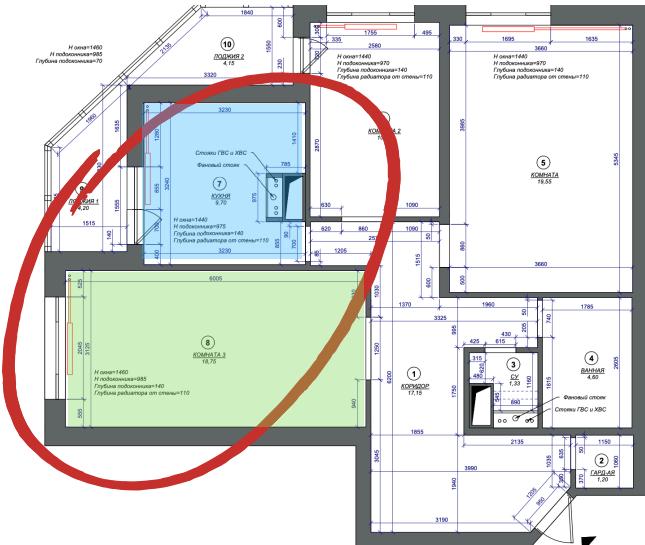
ПЕРЕПЛАНИРОВКА КУХНИ

- При этом зоны должны быть разделены разными материалами пола: в кухне - плитка, в столовой - ламинат/паркет.
- Если вы хотите полностью уложить везде плитку, то потребуется приложить к проектной документации расчеты звукоизоляции (и произвести ее при выполнении работ)
- Решение доступно только с электроплитами

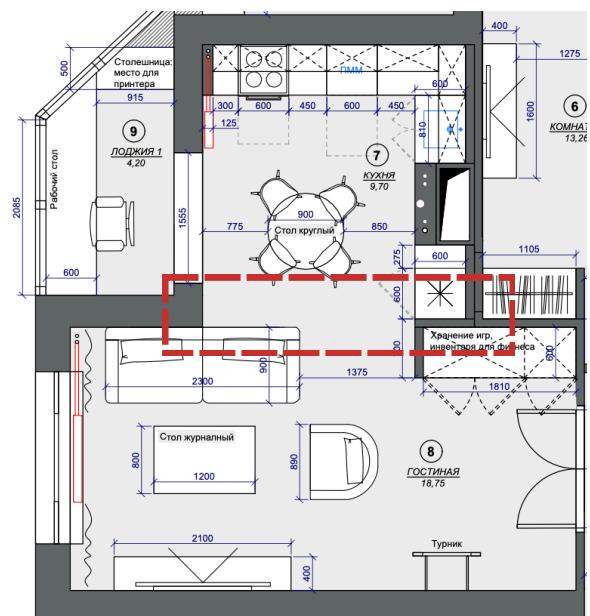
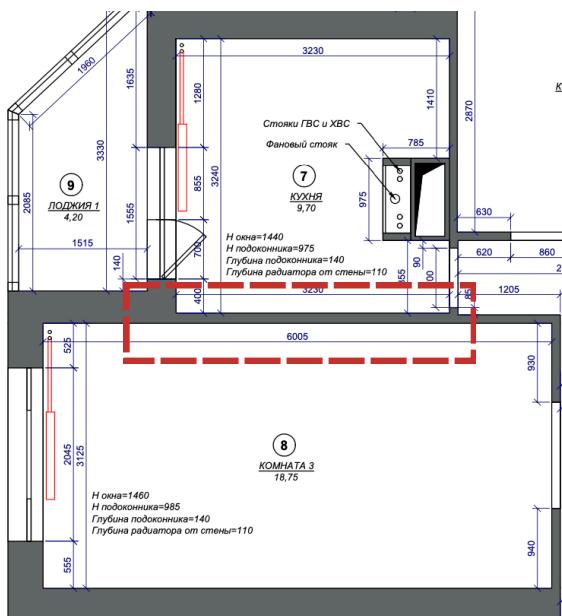


ПЕРЕПЛАНИРОВКА КУХНИ

Создание после перепланировки помещения кухни-столовой - наиболее частое решение в наших проектах



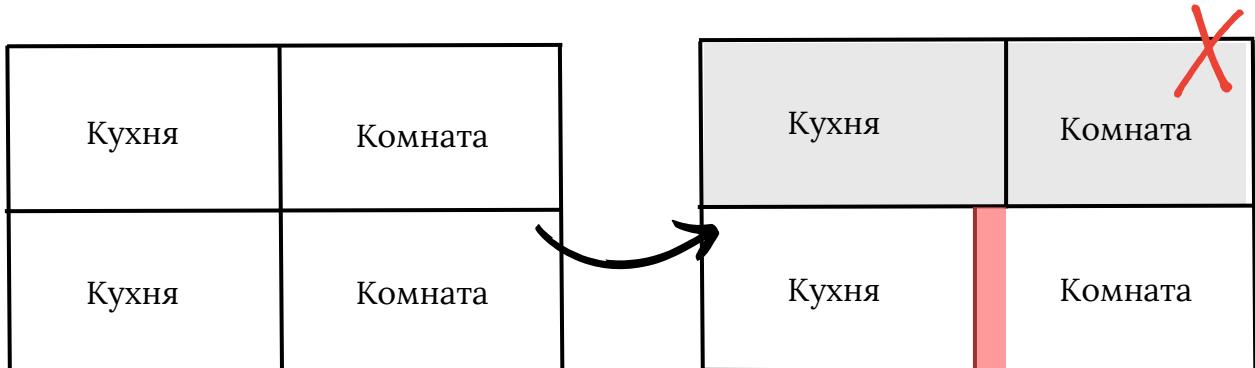
- Например, в этом проекте мы именно такое решение предложили клиентам: демонтаж перегородки между комнатой и кухней и создание кухни-столовой.
- Все кухонные приборы разместились в зоне бывшего помещения кухни.



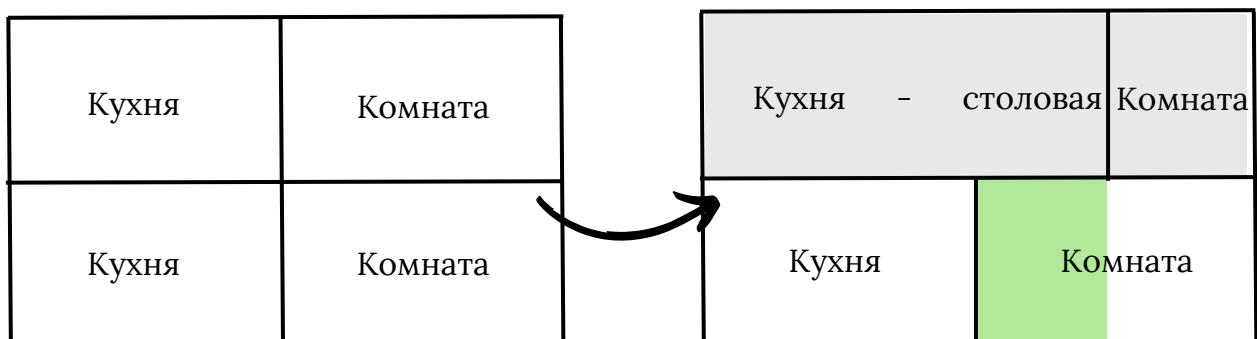
ПЕРЕПЛАНИРОВКА КУХНИ

→ Увеличение кухни за счет части квадратуры смежной жилой комнаты:

- Пододвинуть перегородку между комнатой и кухней в сторону комнаты для расширения кухни **нельзя**, потому что кухня (мокрая зона) окажется над комнатой соседа снизу, что ухудшит его жилищные условия. **Планировку НЕ согласуют.**



- При этом расширение кухни в некоторых случаях доступно для согласования за счет части прилегающей комнаты, но при этом обязательно соблюдается условие наименования помещения как “кухня-столовая”, сохранения зоны кухни в бывшем помещении кухни, а также наименования зоны столовой в зоне бывшей части комнаты, разделение напольными покрытиями зоны кухни и зоны столовой - **требует уточнения в согласующей организации! Некоторые районы не пропускают**



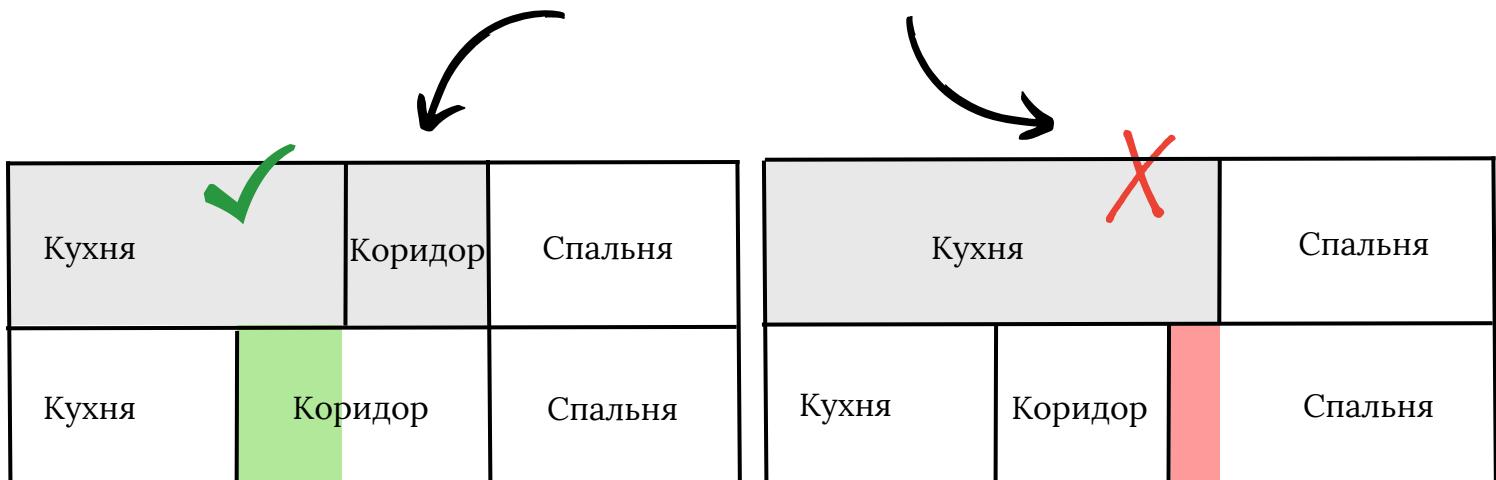
ПЕРЕПЛАНИРОВКА КУХНИ

→ Увеличение кухни за счет смежного нежилого помещения, например, коридора или гардеробной:

- Если положение кухни не противоречит правилам, то такое решение доступно и согласуемо, однако очень важно оперативно произвести все согласования, чтобы, например, соседи снизу не согласовали увеличение спальни за счет этой же территории коридора (в противном случае ваша кухня окажется над их спальней, что недопустимо)
- Таким образом, если при расширении кухни в сторону нежилого смежного помещения ваша кухня не ухудшает жилищных условий соседей, а также не оказывается под санузлами соседей сверху, то такое изменение согласуемо

Кухня	Коридор	Спальня
Кухня	Коридор	Спальня

Варианты расширения кухни:



Расширение кухни за счет площади коридора
законно и согласуемо: кухня может
размещаться над нежилым помещением

Расширение кухни за счет площади
коридора несогласуемо, так как сосед снизу
успел расширить спальню за счет коридора
раньше вас, и теперь ваше расширение
кухни ухудшает его жилищные условия -
кухня над спальней

ПЕРЕПЛАНИРОВКА КУХНИ

→ Увеличение кухни за счет смежного помещения с мокрыми процессами:

- Сначала разбираемся, с каким помещением с мокрыми процессами граничит ваша кухня и за счет какого помещения вы планируете ее расширить.
- Если это прачечная – то такое согласование доступно при условии, что ваша кухня не окажется над жилыми комнатами соседей снизу и не окажется под санузлами соседей сверху
- Расширить кухню за счет санузла, при том что ваша кухня окажется под санузлом соседа сверху, категорически запрещено. Планировку не согласуют

Варианты расширения кухни:



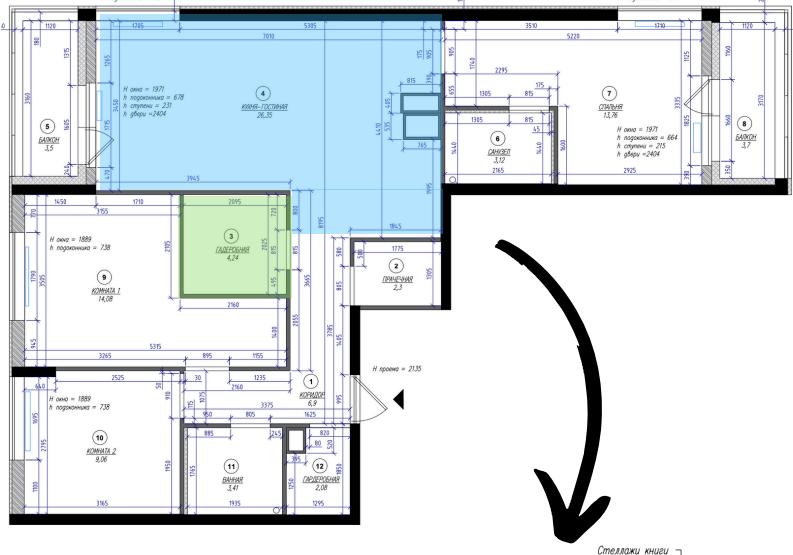
Расширение кухни невозможно, поскольку ваша кухня окажется под санузлом соседа сверху



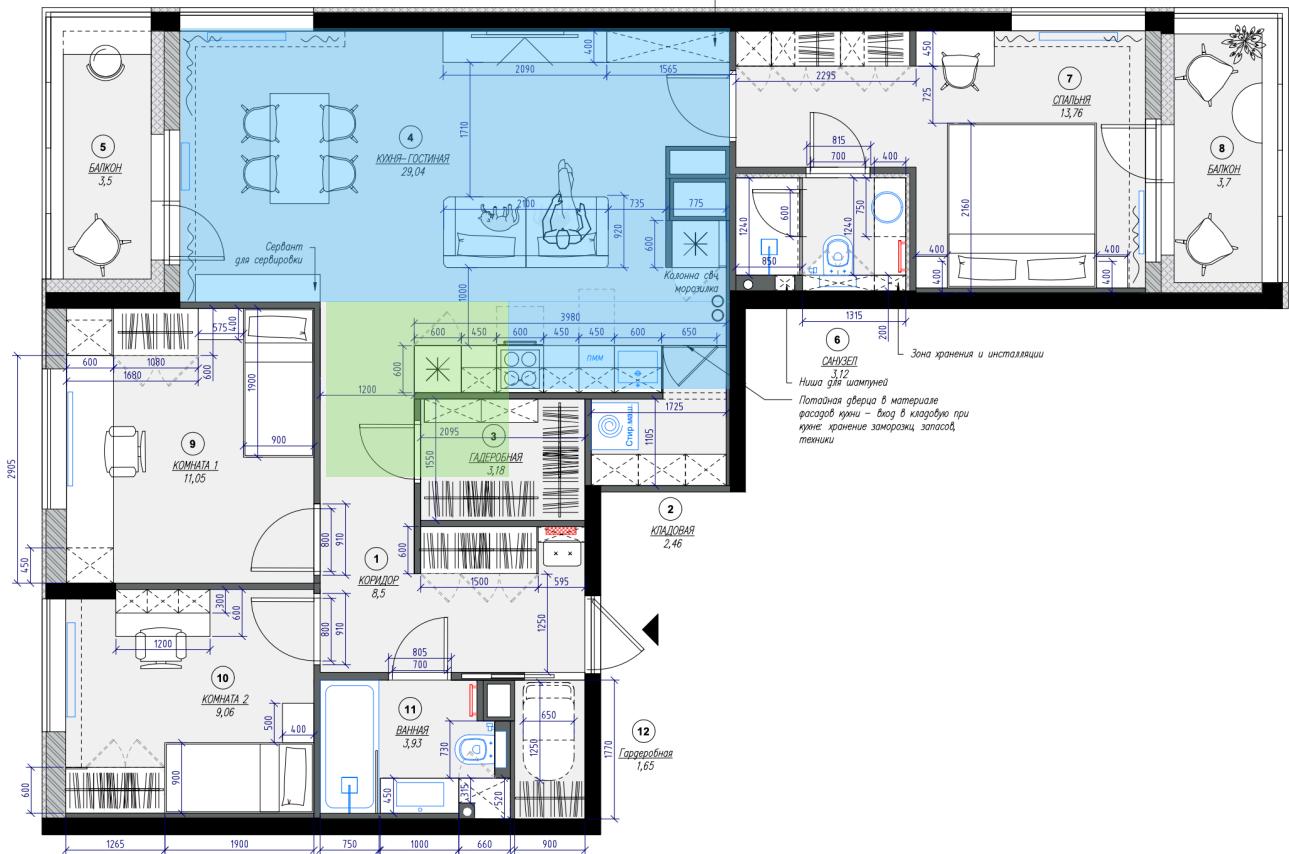
При этом если у вас **последний этаж**, то расширение кухни за счет санузла доступно, потому что нет запрета на размещение кухни над санузлом

ПЕРЕПЛАНИРОВКА КУХНИ

Обратимся к примеру планировки:



- Тут перепланировка была сложнее, чем просто расширение кухни за счет коридора и гардеробной, но все же в сухом остатке получаем именно такую формулировку для получения согласования.
- Планировки в стояке были идентичными, поэтому после перепланировки получаем нашу кухню над кухней и нежилыми помещениями соседей снизу – что законно

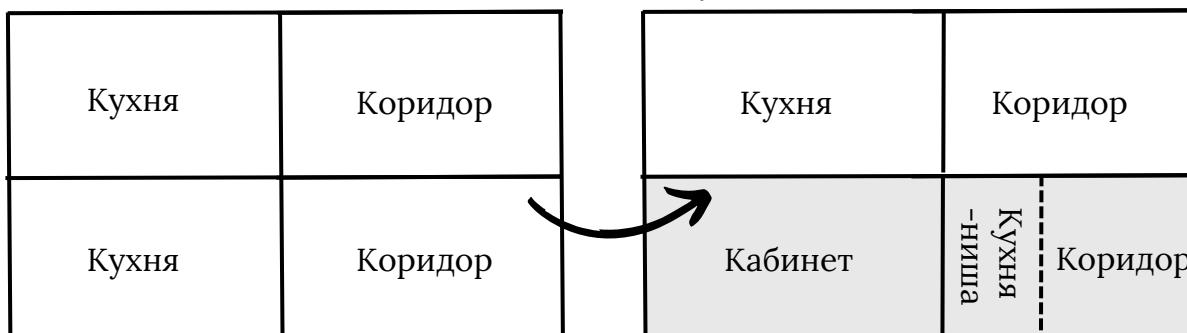


ПЕРЕПЛАНИРОВКА КУХНИ

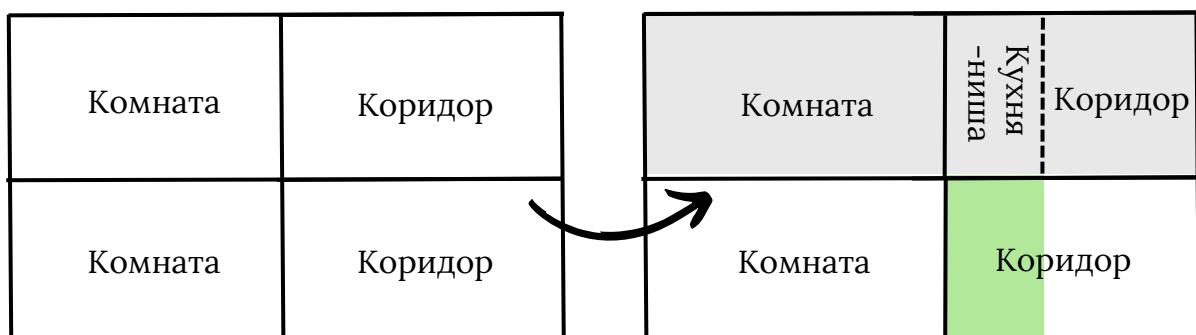
→ Выделение кухни-ниши:

- Кухня-ниша в перепланировках приравнивается к кухне, поэтому нормы ее размещения определяются классическими правилами - нельзя над жилыми, нельзя под санузлами.
- Решение удобно тем, что можно сэкономить пространство квартиры, разместив очень компактно кухонный гарнитур.
- При выделении кухни ниши бывшая кухня должна оставаться вспомогательным нежилым помещением - коридором, столовой, кабинетом, если планировки квартир в стояке идентичные и над бывшей кухней в вашей квартире располагается кухня соседа сверху. Исключение составит квартира последнего этажа - в ней соседей сверху нет, поэтому бывшая кухня может стать спальней
- Решение возможно только с электрической плитой

Варианты выделения кухни-ниши :



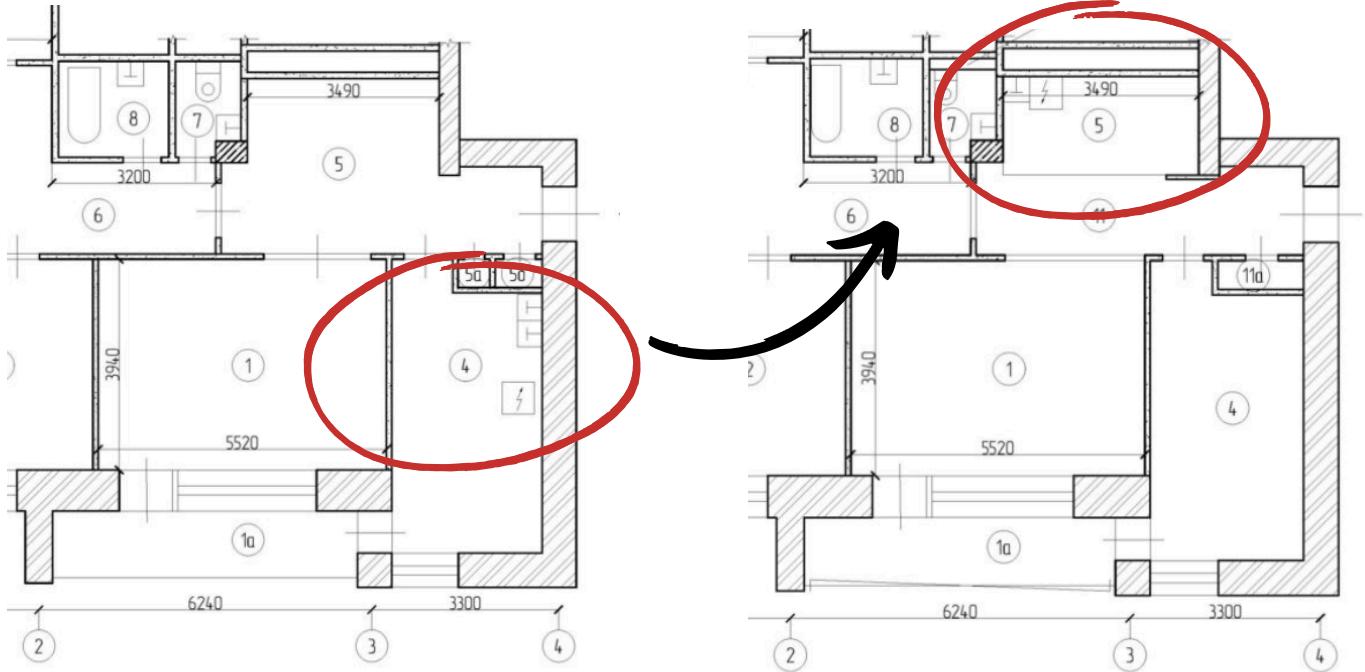
Кухня-ниша над коридором, что не запрещено. Помещение бывшей кухни нужно назвать кабинетом (чтобы можно было размещать его под кухней соседа сверху).



Кухня-ниша над коридором, что не запрещено.

ПЕРЕПЛАНИРОВКА КУХНИ

Пример планировки из реестра с выделением кухни-ниши:



Кухню-нишу выделили на площади бывшего коридора (квартиры в стояке идентичные), при этом помещение бывшей кухни названо “гардеробной” – нежилым вспомогательным помещением

1	Жилая изолированная	21.7	
1а	Лоджия		
2	Жилая изолированная	14.7	
3	Жилая изолированная	16.6	
3а	Лоджия		
4	Гардеробная	13.5	
5	Кухня ниша	6.0	
6	Коридор	10.1	
7	Чборная	18	
8	Ванная	3.8	
9	Клайдовая	2.1	
10	Клайдовая	2.1	
11	Коридор	8.1	
11а	Шкаф	0.9	
	Итого	53.0	475
	Общая площадь		1014

ПЕРЕПЛАНИРОВКА КУХНИ

→ **Подытожим:**

- Кухня не может размещаться под санузлами соседей сверху
- Кухня не может размещаться над жилыми комнатами соседей снизу
- Кухня может размещаться под нежилыми помещениями, под кухнями
- Кухня может размещаться под и над прачечной

→ **А также:**

- В кухне должно быть естественное освещение (окно)
- Если в проекте применяется кухня-столовая, то зона кухни приравнивается к кухне, а зона столовой - к вспомогательному помещению. При этом кухонная зона не может размещаться над жилыми помещениями, а столовая - может
- Объединение кухни и комнаты в кухню-столовую возможно только при электрической плите!

→ **Если в проекте применяется кухня-ниша:**

- Кухня-ниша по правилам перепланировки является кухней, не может размещаться над жилыми помещениями, под санузлами
- Доступно решение только с электрической плитой
- Естественное освещение не является обязательным

ПЕРЕПЛАНИРОВКА САНУЗЛОВ И ВАННЫХ

Перепланировка санузлов и ванных - тоже довольно объемная и сложная тема, поскольку помещения относятся к помещениям с мокрыми процессами

Обычно мы будем под определением “санузел” понимать все виды таких помещений: ванную комнату, туалет, а также совмещенный санузел.

Снова будем проверять вертикальное положение наших санузлов относительно квартир соседей выше и ниже:

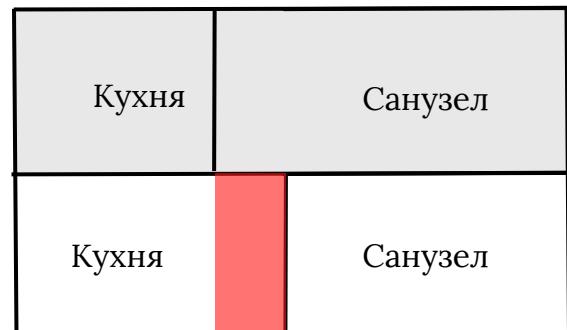
- Санузлы не могут размещаться над кухней (кроме ситуаций, когда санузел размещается над кухней в двухуровневой квартире)
- Санузлы могут размещаться над нежилыми помещениями, другими санузлами и прачечной
- Уровень пола должен быть ниже на 15-20 мм основного пола квартиры
- Санузел может быть с выходом на кухню или в комнату, даже если он один в квартире.
- При расположении квартир на первом или последнем этажах согласование изменений может быть проще ввиду наличия только одной соседской квартиры по вертикали

Ниже рассмотрим схематичные иллюстрации каждого из этих правил

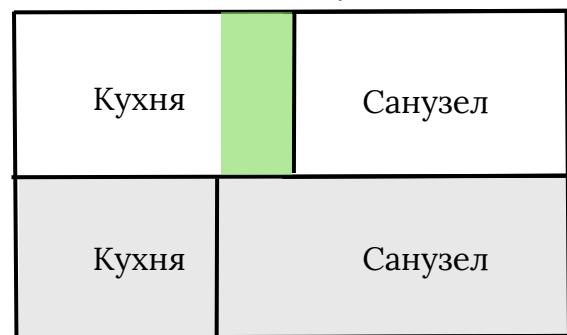
ПЕРЕПЛАНИРОВКА САНУЗЛОВ И ВАННЫХ

Санузлы не могут размещаться над кухней (кроме ситуаций, когда санузел размещается над кухней в двухуровневой квартире)

Расширение санузла за счет кухни:



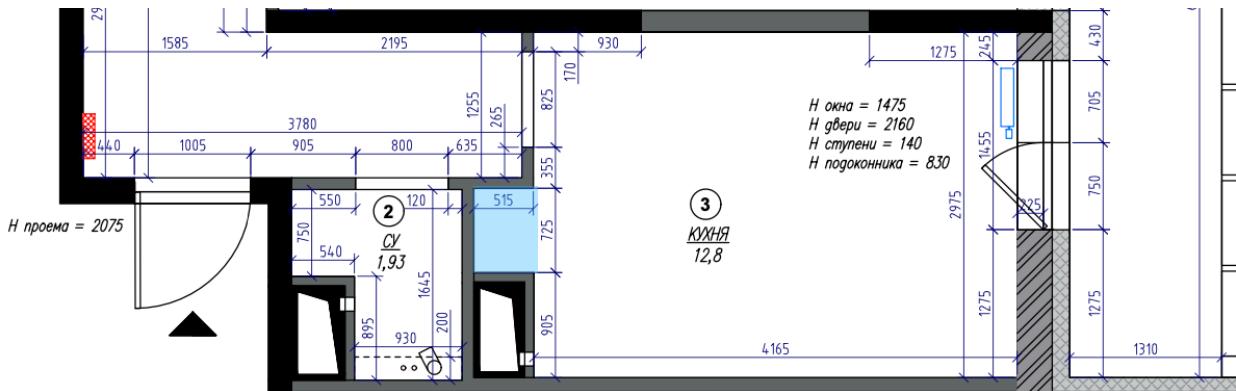
Расширение санузла за счет кухни невозможно, если под вашим санузлом окажется кухня или жилая комната соседа снизу



При этом если у вас **первый этаж**, то расширение санузла таким образом возможно: санузел может располагаться под кухней

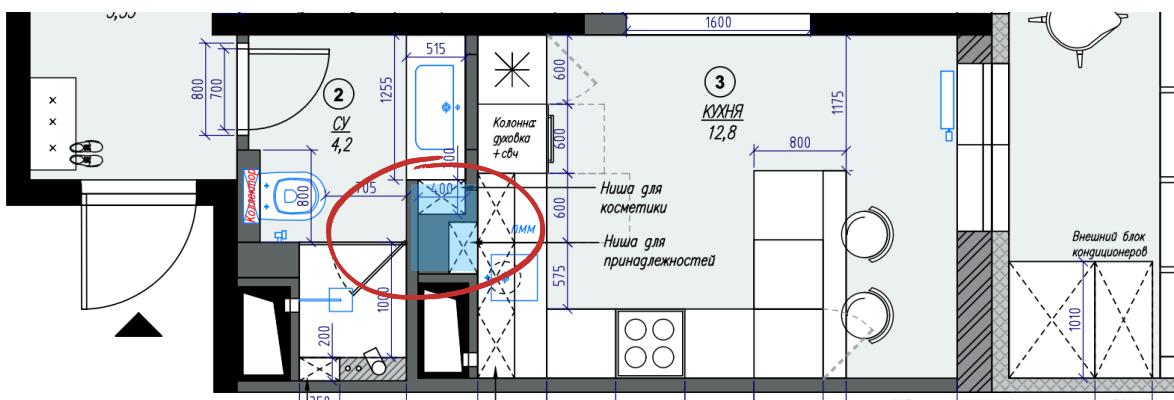
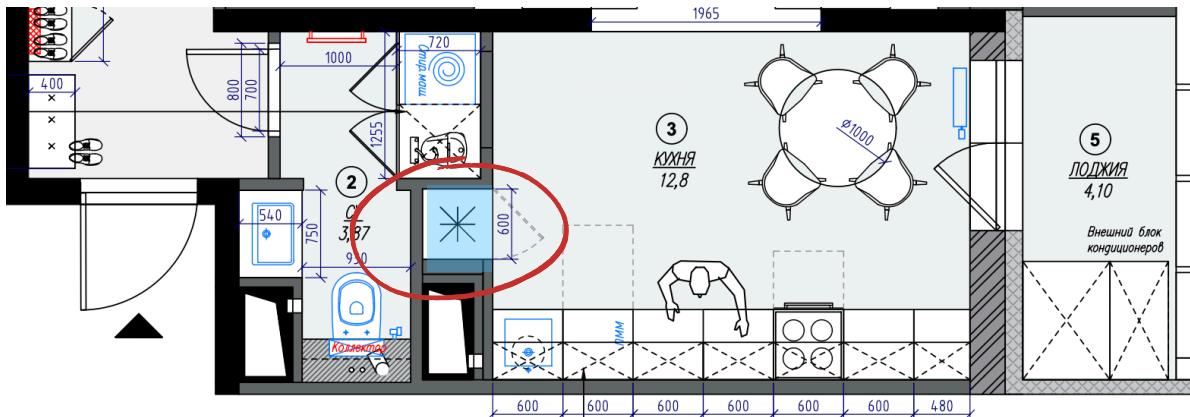
ПЕРЕПЛАНИРОВКА САНУЗЛОВ И ВАННЫХ

На примере планировки посмотрим правило:



Выделенная зона – принадлежит кухне. И ее нельзя присоединить в санузлу, как бы нам этого ни хотелось.

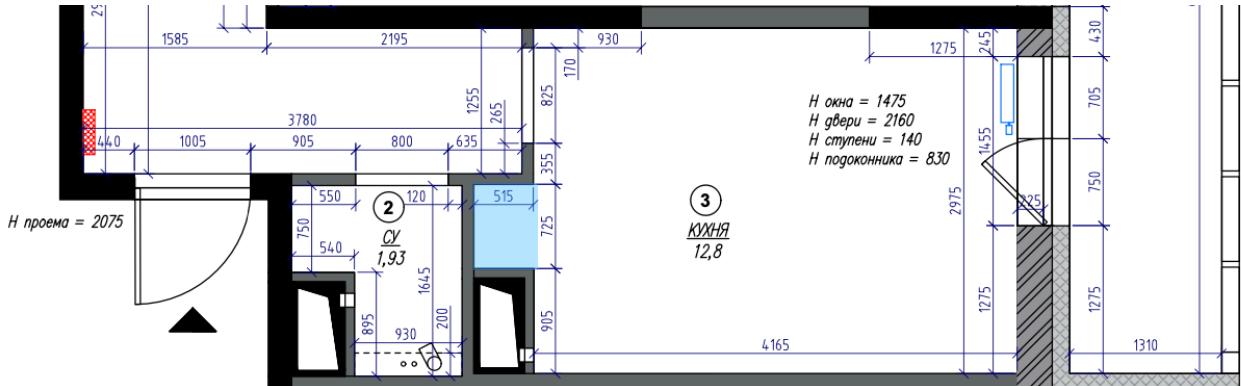
При том, что планировки в стояке идентичные, расширить санузел за счет кухни мы не можем.



ПЕРЕПЛАНИРОВКА САНУЗЛОВ И ВАННЫХ

На примере планировки посмотрим правило:

немного забегая вперед - одна фишка согласования тут все же есть, и если вам нетерпится о ней узнать, смотрите страницу 66

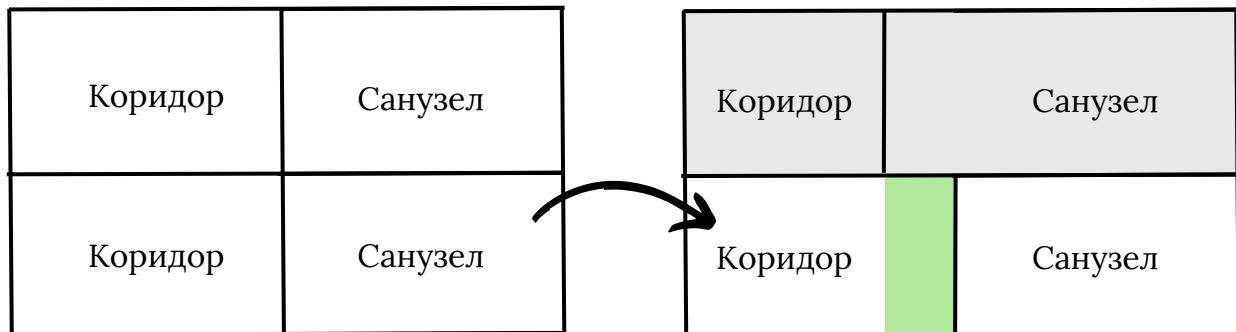


Там рассказываем, как можно использовать выделенную зону кухни с площади санузла

ПЕРЕПЛАНИРОВКА САНУЗЛОВ И ВАННЫХ

Санузлы могут размещаться над нежилыми помещениями, другими санузлами и прачечной

Расширение санузла за счет коридора:



Санузел не запрещено размещать над нежилыми помещениями соседей снизу



Уровень пола должен быть ниже на 15-20 мм основного пола квартиры

Перепад уровня можно реализовать разными способами:

- установкой порога,
- понижением уровня при помощи стыковки напольных покрытий на внешнем углу под 45 градусов или при помощи стыковочных профилей,
- а также плавным уклоном пола от порога санузла

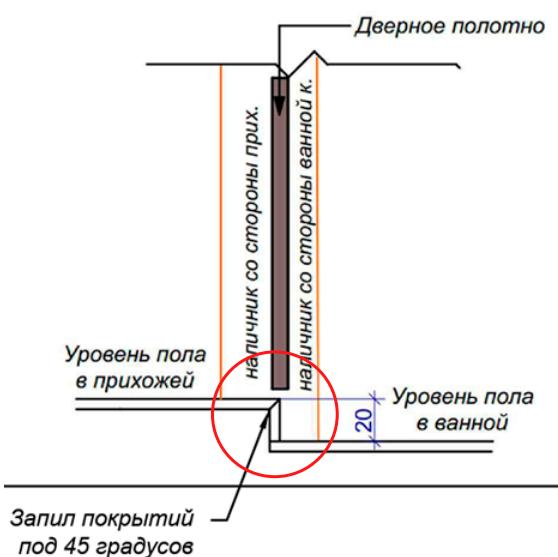
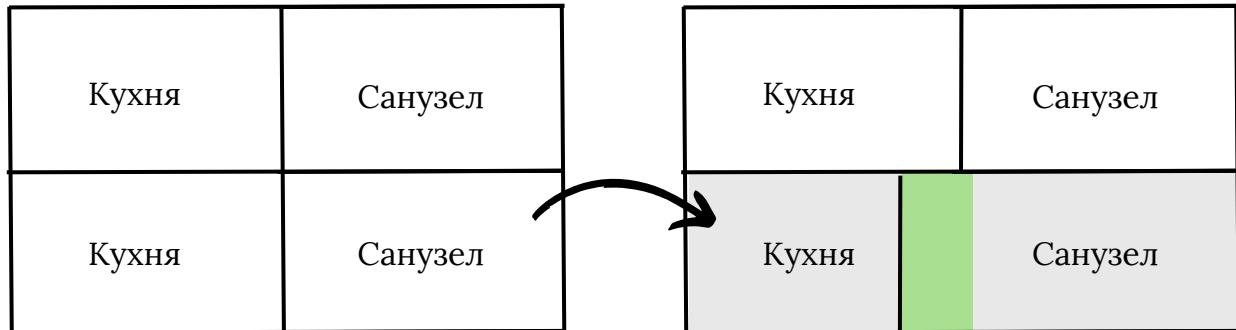


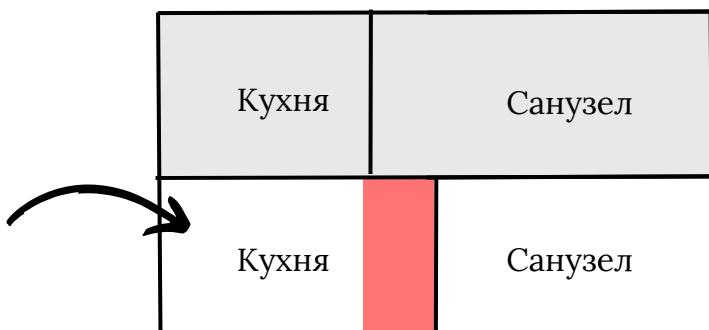
Схема 1:
Схемастыка напольных покрытий и
перепада уровней между коридором/ванной
и прихожей/санузлом. Уровень пола в
"мокрых помещениях" понизить на 20 мм
от общего уровня пола в квартире

ПЕРЕПЛАНИРОВКА САНУЗЛОВ И ВАННЫХ

При расположении квартир на первом или последнем этажах согласование изменений может быть проще ввиду наличия только одной соседской квартиры по вертикали



Санузел можно расширить за счет кухни при условии, что ваша квартира расположена на **нижнем** жилом этаже, а над вами квартира идентичной планировки



При этом расширить санузел на счет кухни на **верхнем** этаже нельзя, если квартира ниже идентичной планировки: кухня соседа снизу окажется под вашим санузлом, что запрещено

ПЕРЕПЛАНИРОВКА ЛОДЖИИ

С мокрыми зонами закончили: давайте разбираться с лоджиями и балконами - какие изменения нам доступны в рамках этих помещений.

При перепланировках различают балкон и лоджию:

Балкон – это элемент, примыкающий к зданию (фасаду) только по одной стене, называется ограждающей конструкцией. Часто не входит в границы квартиры. Отсюда правило: не входит в границы квартиры, значит вы не можете самостоятельно производить изменения: делать перепланировку, присоединять, видоизменять. Все это запрещено.

Изменения любого общедомового имущества не может производиться единолично: тут требуется голосование всех собственников дома и их согласие на проведение работ. Часто это не реалистичная ситуация, поэтому читаем “перепланировка запрещена”.



Балкон – ограждающая конструкция, прилегающая к фасаду здания по одной стене

ПЕРЕПЛАНИРОВКА ЛОДЖИИ

Лоджия - помещение, которое располагается в “теле” здания и окружено стенами с двух (угловая) или трех сторон. Помещение лоджии обычно входит в габариты квартиры, а значит на ней могут производиться перепланировки. Но какие - давайте разбираться.

Лоджия – помещение в
“теле здания”,
окруженное по 2 или 3
сторонам стенами

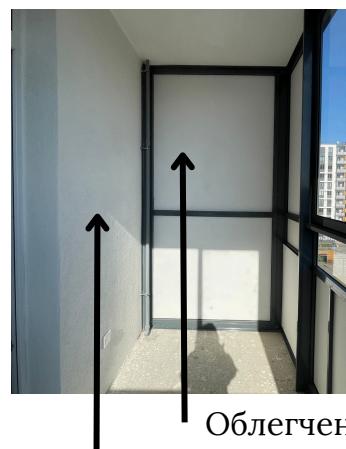


Балконы в новостройках могут выглядеть очень похожим образом на лоджии: как научиться их отличать?

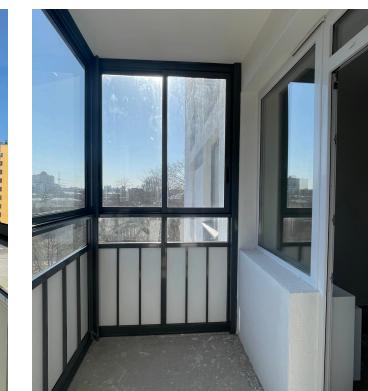
- У балкона две стены, смежные с фасадом здания, обычно являются облегченными (из металлокаркаса и ДВП или остекленные): это явный признак “балкона”.
- Также можно обратиться в выписки по квартире и посмотреть наименование помещения - если оно называется “балкон”, то никаких манипуляций с ним произвести не получится - ни убрать подоконный блок, ни уж тем более присоединить в квартире.



Балконы новостроек
выглядят по-разному



Облегченная “стена”
Фасад здания – прилегание
балкона по одной стене



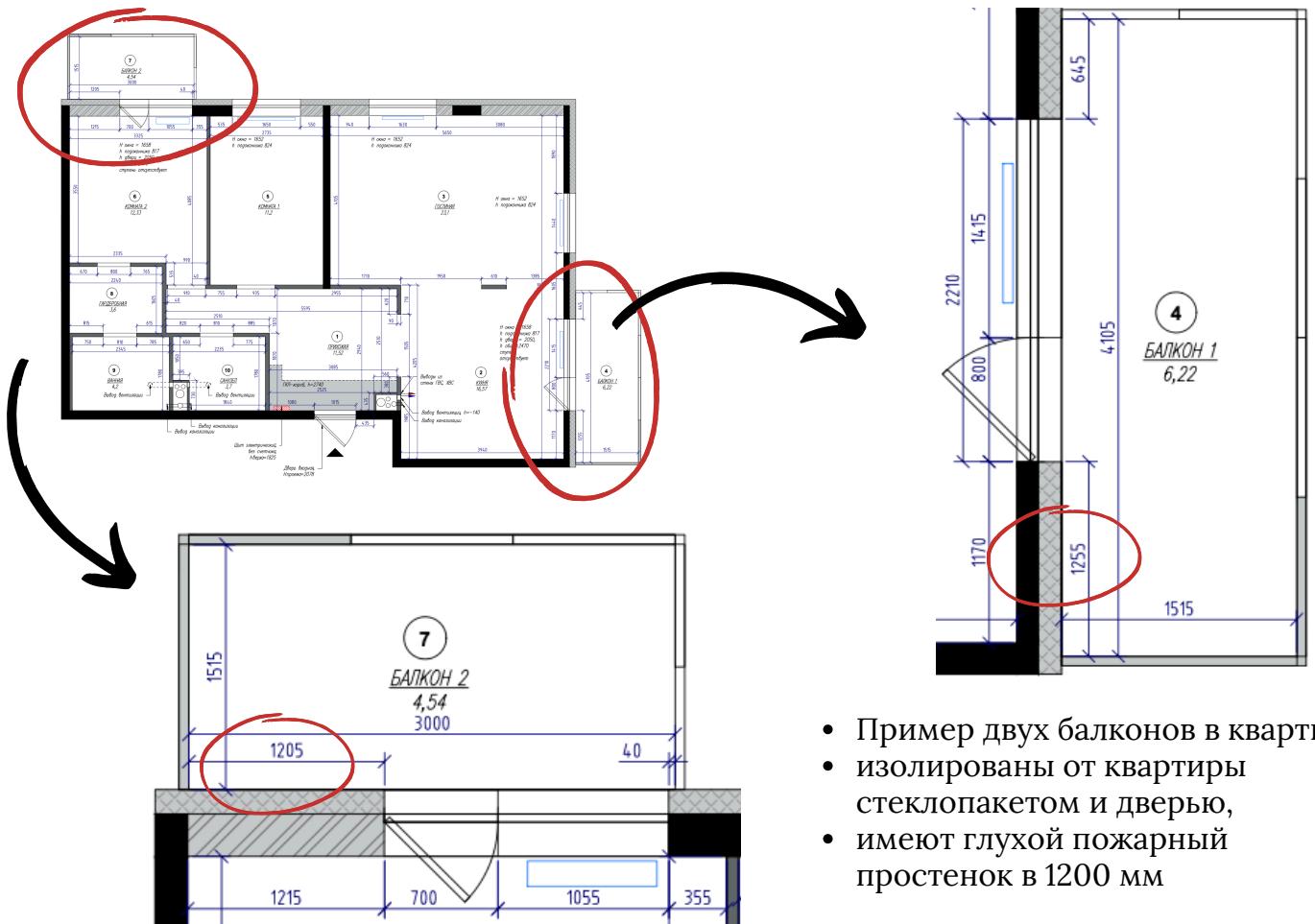
ПЕРЕПЛАНИРОВКА ЛОДЖИИ

Важно помнить, что в большинстве случаев лоджия и балкон являются аварийными выходами.

Из квартиры должно вести 2 аварийных выхода: первый - это общедомовая лестница на улицу, второй чаще всего - это балкон или лоджия в вашей квартире.

Таким образом, ваша лоджия или балкон, являющиеся аварийным выходом, должны обладать следующими характеристиками:

- Лоджия или балкон должны изолироваться от помещения квартиры заполнением проема - стеклопакетом, дверями, откатными перегородками или противопожарной рольшторой.
- На лоджии или балконе должен оставаться глухой простенок в минимум 1200 мм - место, где человек может спастись при пожаре от огня и дыма. Если лоджия сдвоенная, то должен сохраняться простенок между окнами в 1600 мм



- Пример двух балконов в квартире:
- изолированы от квартиры стеклопакетом и дверью,
- имеют глухой пожарный простенок в 1200 мм

ПЕРЕПЛАНИРОВКА ЛОДЖИИ

Итак, прежде чем думать над изменениями балкона или лоджии, необходимо выяснить, с чем имеем дело - балконом или лоджией.

Помним, что если это – балкон, то изменения мы производить не можем. Если лоджия, то разбираемся дальше:

Во-вторых, является ли она в вашем конкретном случае аварийным выходом (рекомендую этот факт брать за данность и всегда считать одну лоджию/балкон – аварийным выходом, поскольку так обеспечится наибольшая безопасность будущих жильцов)

Какие изменения обычно реализуются в рамках изменения лоджии:

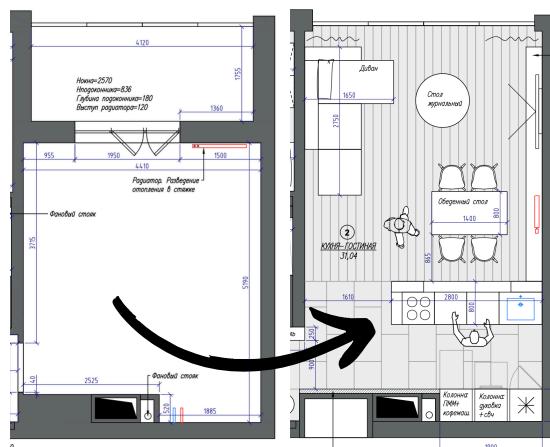
- демонтаж подоконного блока между лоджией и комнатой (при условии, что он не является несущим)
- замена фасадного остекления на теплое (при условии сохранения внешнего вида фасада, разрешения УК на производство работ и отсутствия излишней нагрузки на фасад при монтаже новых стеклопакетов)
- полное присоединение лоджии к смежному помещению – то есть демонтаж всей стены (при условии, что она не является несущей и присоединение согласуемо)



Подоконный блок
и ступень



Фасадное
остекление



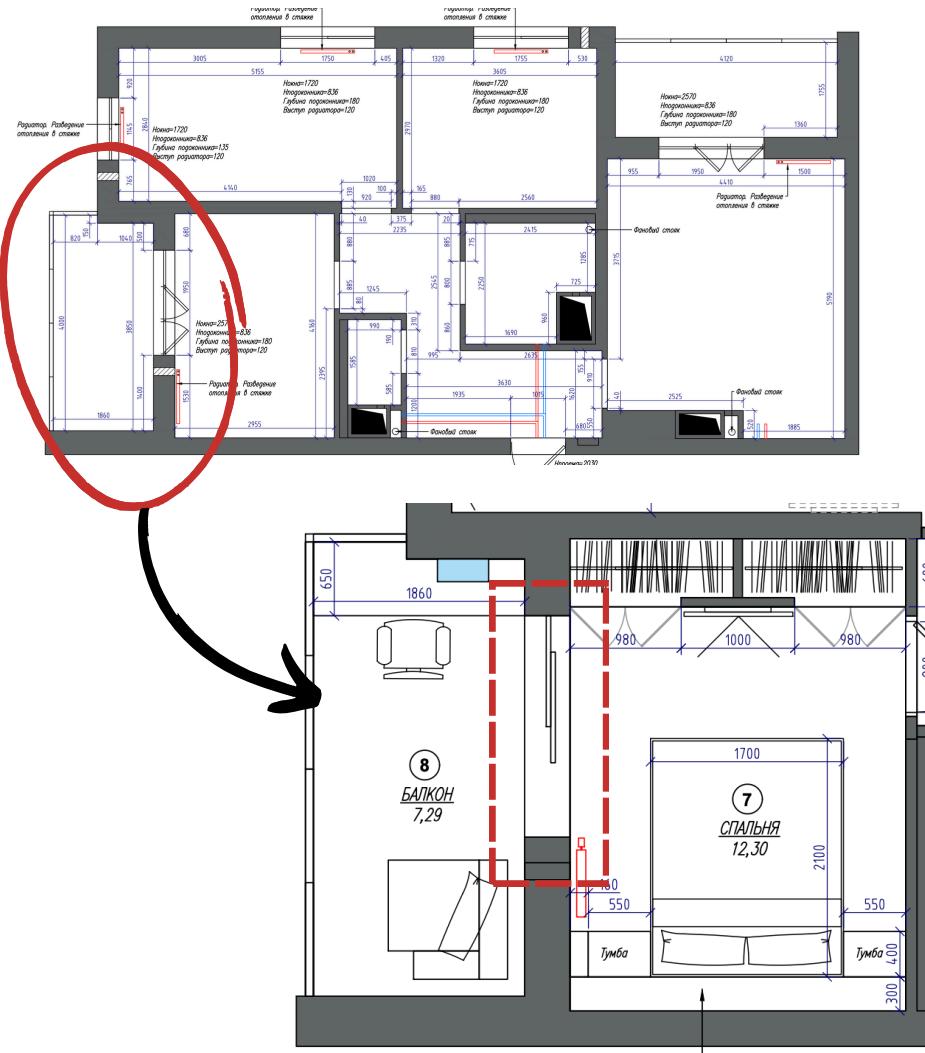
Присоединение к квартире

ПЕРЕПЛАНИРОВКА ЛОДЖИИ

При этом различают “утепление” лоджии и “присоединение”.

Если вы хотите просто утеплить лоджию, оставив ее в прежней конфигурации, а также сделать из нее помещение всесезонного использования, важно проверить следующие факторы:

- управляющая компания и застройщик не запрещают замену фасадного остекления на теплое (если есть запрет, использовать лоджию во все сезоны будет невозможно без должного теплого остекления, граничащего с улицей)
- заполнение проема между лоджией и комнатой должно быть сохранено (не обязательно в виде стеклопакета: это могут быть и двери, и откатные перегородки, и противопожарные рольставни) – поскольку лоджия была и остается аварийным выходом, где вы должны иметь возможность укрыться от дыма на время приезда спасателей



- На этом объекте мы располагали двумя лоджиями, одну из которых планировали присоединить (о ней чуть позже), а вторую – утеплить и использовать всесезонно
- Итак, мы заменили распашные стеклопакеты от застройщика на раздвижные, утеплили помещение, оконные рамы, предварительно получив все согласования

ПЕРЕПЛАНИРОВКА ЛОДЖИИ

При утеплении лоджии действуем следующим образом:

- Уточняем у УК возможность и законность замены остекления фасада на теплое (естественно, без изменения его внешнего вида, поскольку менять фасад запрещено)
- Если УК не против, то далее изучаем материал стены с окном между лоджией и помещением квартиры: если подоконный блок и ступень не являются несущими, то их демонтаж возможен в границах проема, с обязательным последующим заполнением проема дверьми/рольставнями/откатными перегородками и пр.
- При согласовании перепланировки информируем согласующую организацию о всех работах, которые планируете производить - в частности по работам, застрагивающим стены - демонтаж подоконного блока и ступени также будут отражены на плане перепланировки, плюс вид дверного заполнения.

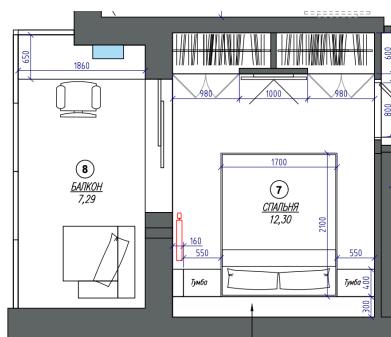


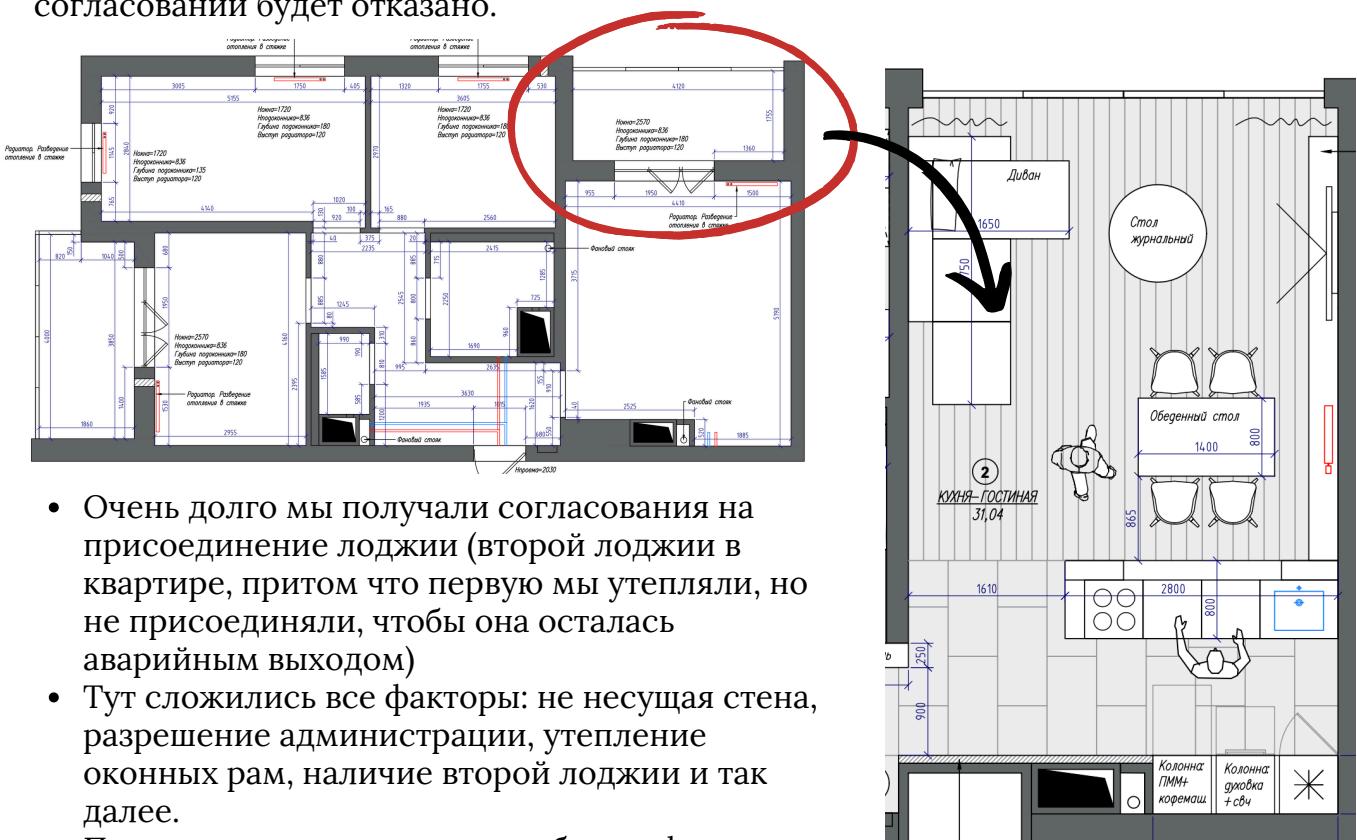
Фото реализованного решения

ПЕРЕПЛАНИРОВКА ЛОДЖИИ

Если же вы хотите рассмотреть присоединение лоджии к помещению квартиры, то проверить потребуется больше факторов:

- лоджия в квартире не является единственной (2 и более - поскольку помним, что минимум одна должна оставаться аварийным выходом и изолироваться от квартиры), либо если лоджия у вас одна - то размещение квартиры не выше 4 этажа (связано это с тем, что пожарный рукав при пожаре дотягивается до 4 этажа, и шансы спасения увеличиваются.)
- стена между лоджией и помещением квартиры не является несущей
- администрация района пропускает такие согласования (некоторые районы отказывают даже с двумя лоджиями - такова сложившаяся практика)
- управляющая компания и застройщик не запрещают замену фасадного остекления на теплое (если есть запрет, присоединить лоджию не получится, так как ваше новое помещение будет без должного теплого остекления, граничащего с улицей)

Если какое-то из вышеперечисленных правил не выдерживается, то в согласовании будет отказано.



- Очень долго мы получали согласования на присоединение лоджии (второй лоджии в квартире, притом что первую мы утепляли, но не присоединяли, чтобы она осталась аварийным выходом)
- Тут сложились все факторы: не несущая стена, разрешение администрации, утепление оконных рам, наличие второй лоджии и так далее.
- После всех произведенных работ по факту визита комиссии МВК получили все разрешения на ввод в эксплуатацию

ПЕРЕПЛАНИРОВКА ЛОДЖИИ

При желании присоединить лоджию действуем следующим образом:

- Уточняем у УК возможность и законность замены остекления фасада на теплое (естественно, без изменения его внешнего вида, поскольку менять фасад запрещено)
- Если УК не против, то далее изучаем материал стены с окном между лоджией и помещением квартиры: если стена не является несущей, не содержит в себе несущих элементов (монолитных колонн, например), то ее демонтаж будет доступен после проведения официальных согласований
- Далее обращаемся в организацию по согласованию перепланировок - направляем исходный план квартиры с вашими пожеланиями по присоединению и ждем вердикт от нее - компания либо подтвердит законность и согласуемость вашего решения, либо проинформирует о запрете (например, ввиду сложившейся практики согласований в определенных районах/городах)

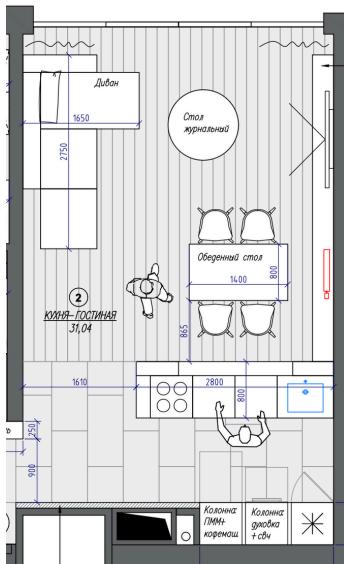


Фото реализованного решения

ГАЗИФИЦИРОВАННЫЕ КВАРТИРЫ

Вы наверняка знаете, что все вышеперечисленные правила требуют очень серьезных уточнений, если в вашей квартире - газ.

Да, это действительно так.

Помимо всех действующих лиц, о которых мы говорили ранее, добавляется и газоснабжающая организация, которая со своей стороны также будет проверять законность ваших решений и вносить не мало корректировок

Какие есть ключевые правила при согласовании перепланировок в квартирах с газом:

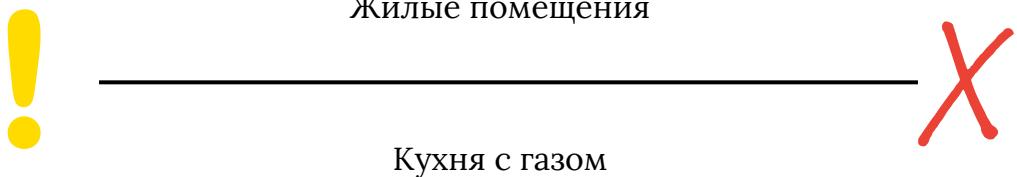
- Газовый котел должен располагаться в кухне
- Газовые приборы запрещено размещать в комнатах, ванной и санузле
- Если изначально в вашей планировке газовый котел установлен в ванной (по старым правилам это было возможно), то тут действует следующим образом: если в ванной вы не производите никаких изменений, то котел останется в ванной. Если же ваши изменения затрагивают ванную - то котел обязательно должен быть перенесен в кухню.
- В газифицированной кухне обязательно должен быть отдельный канал естественной вентиляции (не от ванной!)
- В помещениях с газом должны быть установлены газовые анализаторы
- Кухни-ниши и кухни-столовые делать с газом запрещено! Помещение кухни с газом должно обязательно изолироваться дверями



ГАЗИФИЦИРОВАННЫЕ КВАРТИРЫ

Какие есть ключевые правила при согласовании перепланировок в квартирах с газом:

- Жилые комнаты не могут располагаться над помещением с газом – актуально, если вы планируете перенос кухни. Важно учитывать вертикальное размещение квартир по стоякам
- При разработке перепланировки в квартире с газом обязательно привлечение специализированной организации: только они занимаются переносом оборудования, отключением, а также разработкой проекта газа.
- Газовое оборудование в квартире – это обычно газовая колонка и газовая плита
- Важно помнить также, что если вы планируете убрать газ в газифицированной квартире, это нужно делать правильно: просто перекрыть кран не достаточно. Должны быть проведены согласования по отключению газа, специализированная организация уберет все оборудование, а также потребуется выделить дополнительные мощности электричества, чтобы можно было обеспечить комфортный быт (покупка дополнительных мощностей) – все строго через официальные согласования!

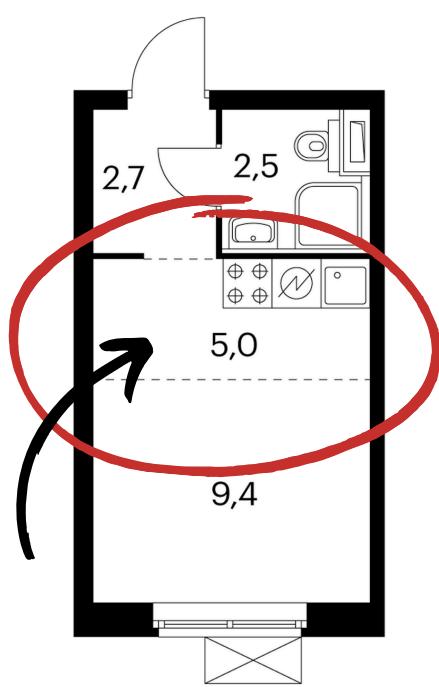


СТУДИИ | АПАРТАМЕНТЫ | ДВУХУРОВНЕВЫЕ КВАРТИРЫ

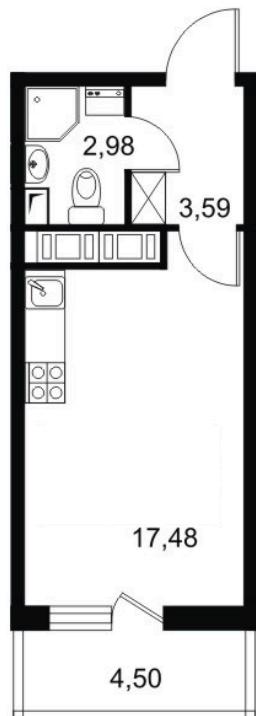
Студии:

Интересный нюанс перепланировок студий заключается в том, как именно выделена кухня на выписке егрн: обычно бывает 2 варианта.

- Помним, что в студии классический набор помещений - это коридор, санузел и кухня-комната. Если на выписке егнр не выделена непосредственно зона кухни в комнате (пунктиром), то кухню допускается размещать в любом месте кухни-комнаты.
- Если же контур кухни выделен пунктиром и по набору помещений мы видим коридор, санузел, кухню и комнату, то кухонные приоры нужно будет размещать только в границах выделенной зоны кухни



Зона кухни: кухню
размещаем в пределах
этой зоны



Кухня-комната,
размещение
кухни
возможно в любой части
помещения

СТУДИИ | АПАРТАМЕНТЫ | ДВУХУРОВНЕВЫЕ КВАРТИРЫ

Апартаменты:

Апартаментами принято считать коммерческие помещения, которые близки по условиям к жилой недвижимости. Апартаменты различаются обычно по виду дома, в котором расположены: апартаменты в многоквартирном жилом доме или апартаменты в полностью нежилом здании.

Апартаменты в многоквартирном жилом доме

Для первого варианта согласование перепланировок не будет ничем отличаться от согласования перепланировки в жилом здании/квартире

Апартаменты в полностью нежилом здании

Для второго варианта планировку в МВК согласовывать не требуется, но также важно подготовить проект перепланировки, сделать переобмеры, составить акт рабочей комиссии, все изменения должны быть доведены до Росреестра

СТУДИИ | АПАРТАМЕНТЫ | ДВУХУРОВНЕВЫЕ КВАРТИРЫ

Двухуровневые квартиры или таунхаусы:

Оба вида недвижимости называются “двууровневыми квартирами” - законы для них будут одинаковыми.

- В таких помещениях допускается размещение на втором уровне санузла над кухней.
- Кухня и санузел располагаться над комнатами не могут

ФИШКИ ПЕРЕПЛАНИРОВОК

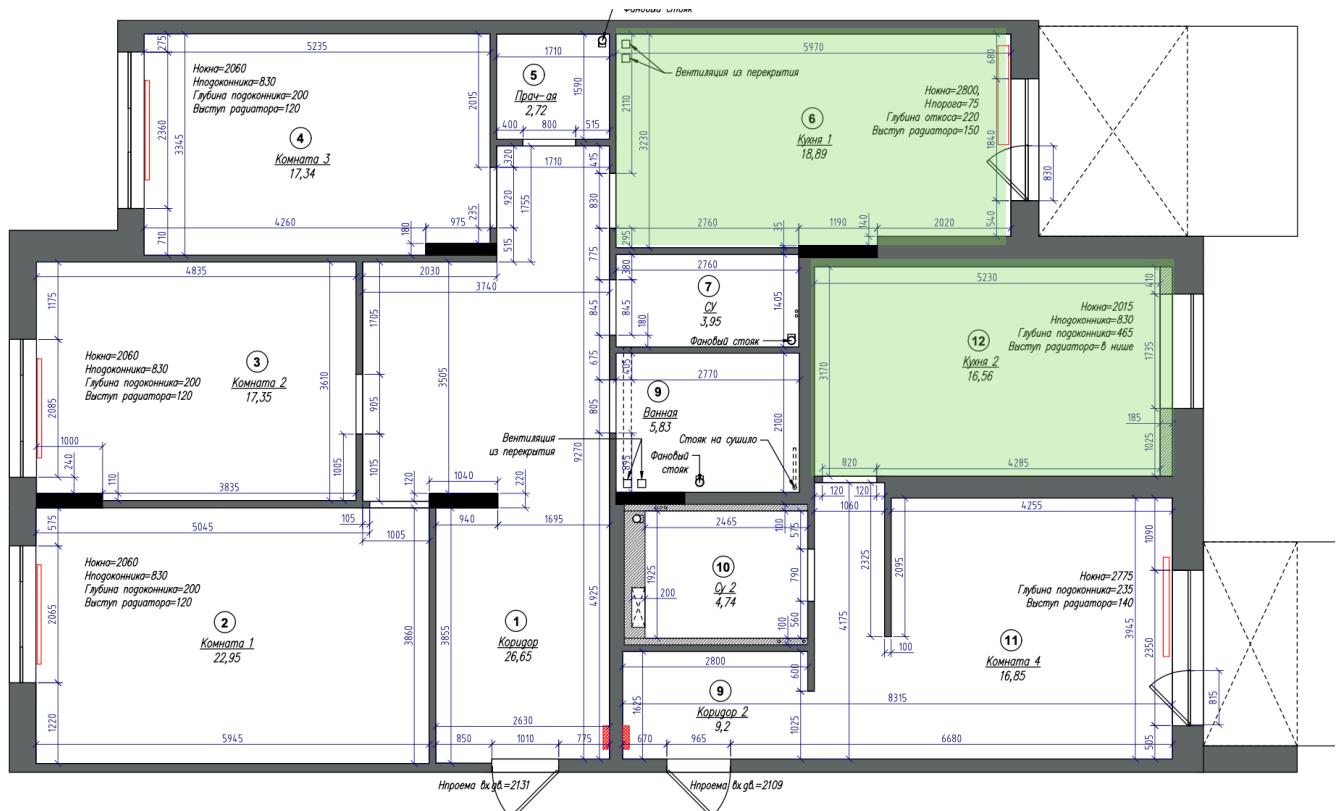
Помимо правил согласования перепланировок есть также интересные моменты, при помощи которых можно спасти некоторые некорректные решения и сделать их полностью законными.

Рассмотрим несколько из них:

Во-первых, наименование помещения.

Используя правильные наименования помещений, можно некоторые решения перепланировок сделать согласуемыми: например, часто нас в таких случаях выручает “кабинет”.

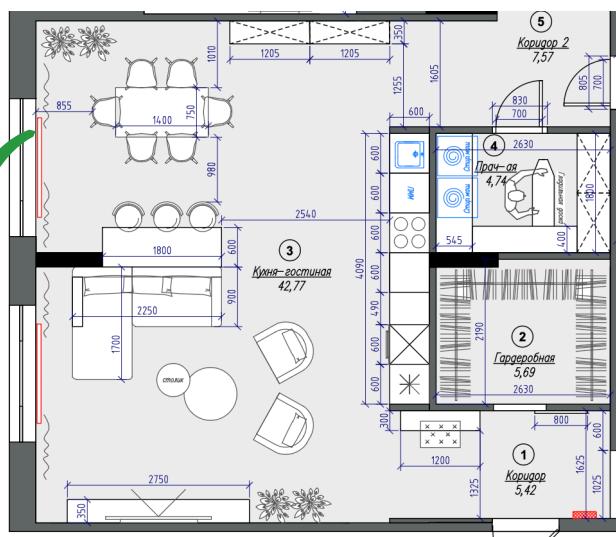
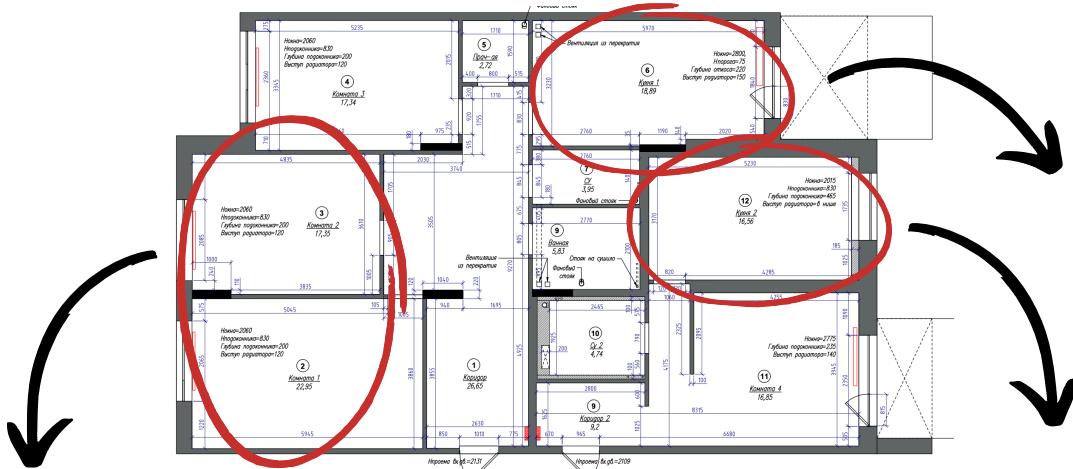
СИТУАЦИЯ: квартира на первом этаже, мы планируем перенести кухню в коридор и сделать кухню-нишу, при этом помещение бывшей кухни собираемся использовать как спальню. Но спальня не может располагаться под кухней соседей сверху. Решением станет назвать спальню “кабинетом”: так согласование будет доступно.



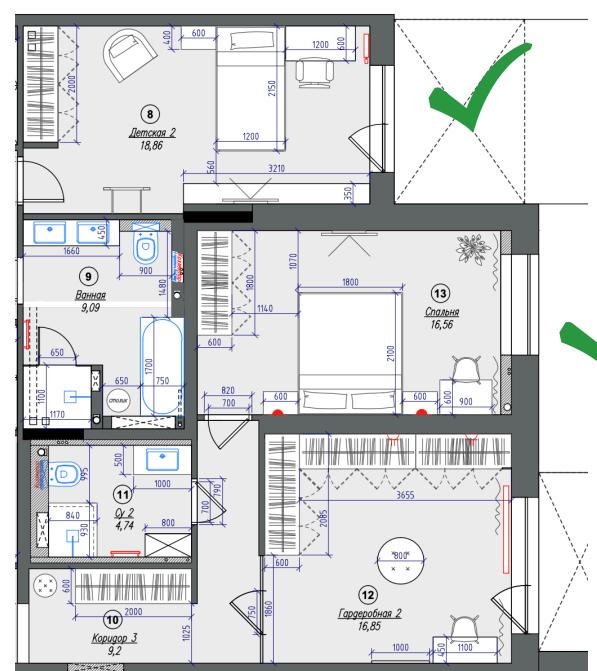
Тут мы объединяли две квартиры, и в исходном варианте у нас 2 кухни: показаны зеленым. Квартира на первом этаже

ФИШКИ ПЕРЕПЛАНИРОВОК

Мы предложили решение кухни-столовой в левой части квартиры (то есть не задействуя исходные кухни). Поскольку квартира выше идентичная, мы должны бывшие кухни назвать нежилыми помещениями, чтобы пройти согласование - будем называть их "кабинетов" или "гардеробной"



Кухня-столовая в зоне бывших комнат и коридора



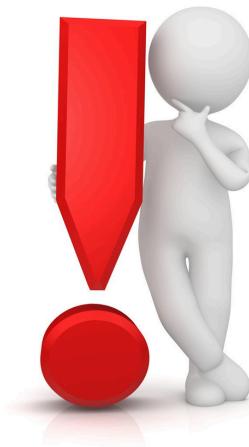
Два помещения под кухнями соседей снизу - назовем кабинетом и гардеробной

ФИШКИ ПЕРЕПЛАНИРОВОК

Во-вторых, толщина стены:

Толщина стены, по сути площадь вашей квартиры, на которой располагаются перегородки, является нейтральной. То есть расширить кухню за счет санузла или наоборот можно, но исключительно на толщину не несущей перегородки - обычно от 8 до 10 см. При этом обязательно проверяйте линейные размеры, чтобы не оказался даже малейший участок нашего санузла над кухней соседа снизу.

Используя такое решение, не забывайте проверять, чтобы в толщине такой "нейтральной" стены не размещалась инсталляция унитаза - это будет уже незаконным решением.

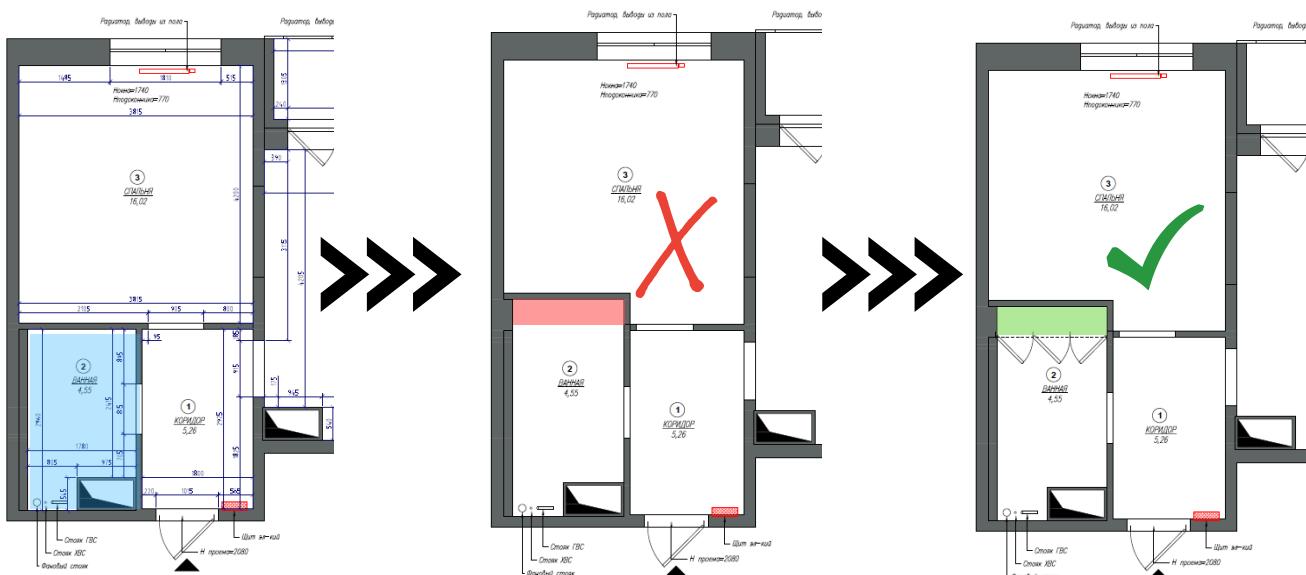


ФИШКИ ПЕРЕПЛАНИРОВОК

В-третьих, встроенный шкаф

Очень часто выручает и помогает реализовать по-настоящему удобные и оптимизированные решения введение такого помещения как “встроенный шкаф”. Да, это именно помещение, и оно должно быть оформлено соответствующе: пространство с боковыми простенками, от пола и до потолка изолированное дверцами. Это не задвинутый в нишу шкаф! А именно конструктивное помещение: три стены по периметру и двери по одной из сторон.

Что нам дает такое решение? Очень много преимуществ: посмотрим на примерах

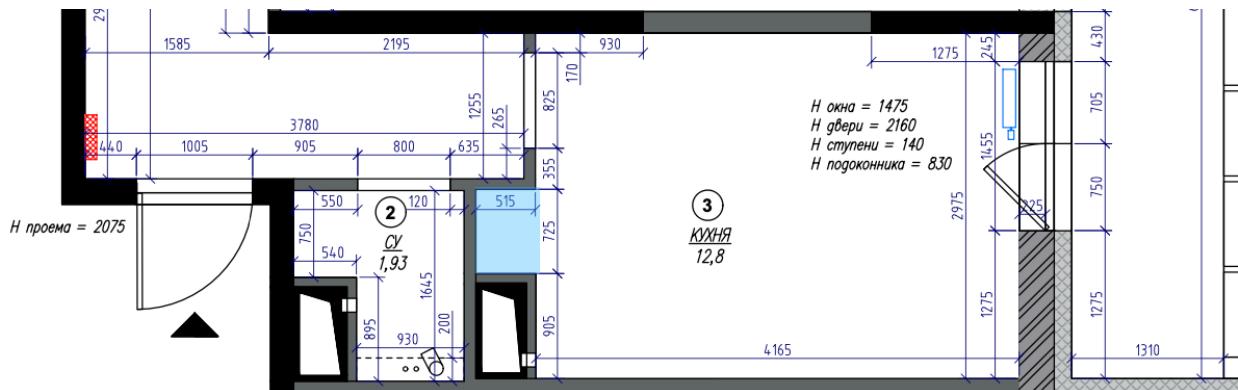


Ванную (отмечена голубым) расширить за счет прилегающей комнаты нельзя (если только у вас не первый этаж), поскольку ваша ванна окажется над комнатой соседа снизу. Но решение есть – и оно состоит в том, чтобы на спорной территории организовать встроенный шкаф.

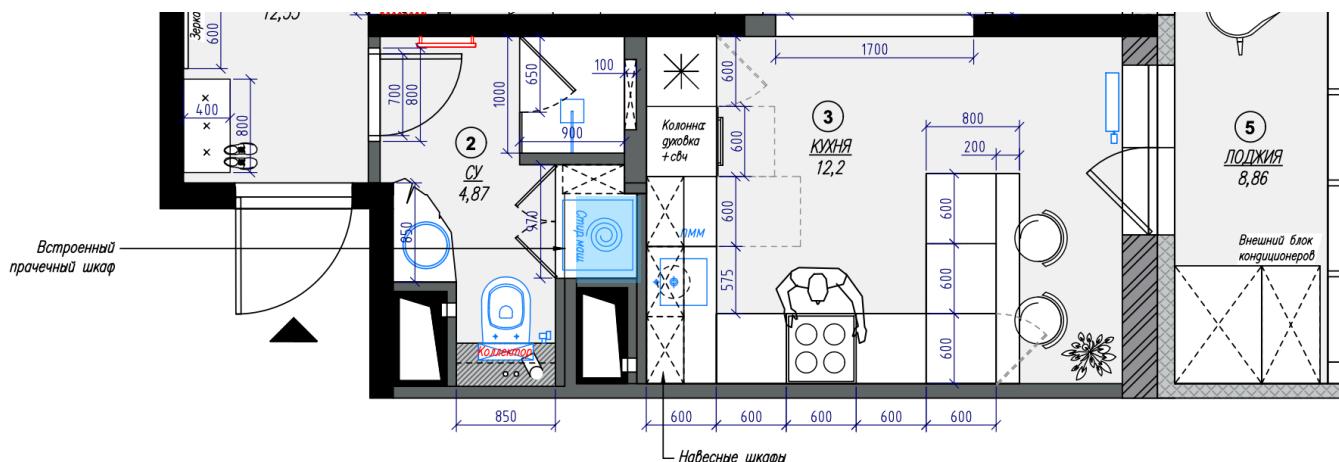
Отдельное помещение, нежилое вспомогательное, которое не будет нарушением – оно может размещаться над и под жилыми комнатами, что законно и согласуемо

ФИШКИ ПЕРЕПЛАНИРОВОК

Еще пример уже рассмотренной планировки:



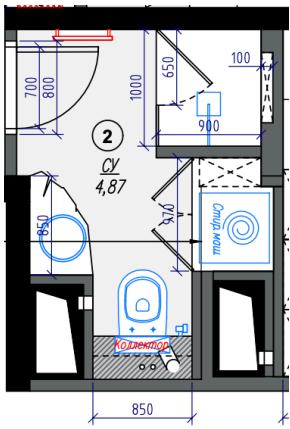
Помните ту нишу в кухне, которую нам хочется использовать со стороны санузла - решение все же есть, и оно как раз тоже состоит в том, чтобы выделить встроенный шкаф (правильно его оформив!)



Тут мы предложили вот такой вариант: встроенный шкаф (под нужны прачечной зоны). Прошли все согласования и выход комиссии. Планировка принята

ФИШКИ ПЕРЕПЛАНИРОВОК

Фото реализованного решения:



Встроенный шкаф – это помещение, внутри мы видим стены, при этом дверцы закрывают его от пола и до потолка. Именно такое конструктивное решение будет принято при согласовании перепланировки

НЕСУЩИЕ КОНСТРУКЦИИ

В этом гайде мы не будем говорить о перепланировках, затрагивающих несущие конструкции. Такая информация должна рассматриваться сугубо индивидуально и точечно, касательно каждой конкретной ситуации.

Но не можем не напомнить:

- Несущими могут быть не только стены, но и колонны, балки - всегда важно проверять и запрашивать информацию о материалах стен и их конструктивных элементах
- В старом фонде часто встречаются перегородки, так называемые "диафрагмы жесткости" - они не являются несущими, но они выполняют важную поддерживающую функцию, их запрещено демонтировать
- В панельных домах несущими являются почти все стены - демонтаж стен или даже их частей - грубая ошибка, консультируйтесь со специалистами!
- Перекрытия, конечно, также являются несущими элементами здания, демонтаж или даже штробы таких плоскостей запрещены
- Бетонные элементы (подоконные блоки и ступени из квартиры на лоджию) - также являются конструктивным элементом здания, даже их небольшие части нельзя демонтировать.



ИТОГИ

Друзья, подводя итог этому гайду, отметим огромную важную роль ваших знаний и понимания законов и правил перепланировки. Это первый этап проекта, но в нем закладывается база всего будущего дизайна и ремонта: совершать грубые ошибки незаконных перепланировок на первых этапах - плохая идея!

Поэтому изучайте правила, новую информацию, следите за обновлениями строительных правил и всегда запрашивайте согласуемость предлагаемых вами решений клиенту у специализированных организаций, которые рассмотрят вашу конкретную ситуацию.

Напоминаю, что гайд отражает наш опыт работы в проектировании и согласовании планировок, практика согласований может отличаться в разных районах и разных городах. Всегда необходима консультация узкого специалиста по вашей конкретной ситуации!

Делитесь вашими впечатлениями по гайду, отмечайте меня @chemelova.design, мне будет крайне приятно и интересно почитать вашу обратную связь!



ДО НОВЫХ ВСТРЕЧ!

КРИСТИНА ЧЕМЕЛОВА | CHEMELOVA.DESIGN