

■ ПРОЕКТ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ · НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ

Проект перепланировки нежилого помещения

Офис 214 м² на 1 этаже: демонтаж и монтаж перегородок, реорганизация кабинетов, санузел для маломобильных посетителей (объект и данные условные)

Шифр	ПП-22-2026 · ОПЗ, лист 1–7
Объект	Нежилое помещение, 1 этаж, вход с улицы, 214 м²
Вид работ	Перепланировка без изменения границ, ст. 25–26 ЖК РФ
Назначение	Офис (административная деятельность), 24 рабочих места
Разработал	Инженер-проектировщик (роль)
Проверил	Главный инженер проекта (роль)

214 м²	34 м	28 м	24
площадь помещения до и после	демонтируемых перегородок	монтируемых перегородок	рабочих места по проекту

Основные решения

Демонтируются 34 п. м перегородок, монтируются 28 п. м новых с образованием 6 кабинетов вместо 8, переговорной и открытой зоны. Санузел реорганизуется с выделением кабины для маломобильных посетителей.

Площадь помещения сохраняется 214 м². Несущие конструкции не затрагиваются, эвакуационные пути сохраняются и проверены по СП 1.13130.2020.

СОСТАВ ПРОЕКТА	7 листов
ОПЗ, исходные данные, нормативная база	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: эвакуация, МГН, вентиляция	лист 6
Согласования, состав документов, выводы	лист 7

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ	для проектирования
ДАННЫЕ	ЗНАЧЕНИЕ
Здание	Административное, 4 этажа, 1 этаж — нежилые помещения
Площадь помещения	214,0 м² по техпаспорту, высота 3,3 м
Конструктивная схема	Монолитный каркас, перегородки гипсокартон 100 мм
Существующая планировка	8 кабинетов, коридор, санузел, комната персонала
Инженерные системы	Вентиляция приточно-вытяжная, спринклерное пожаротушение
Доступность	Вход с уровня тротуара, пандус отсутствует

01 ОБЩАЯ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

01

Перепланировка выполняется для приведения помещения в соответствие с функциональным назначением офиса на 24 рабочих места: укрупнение кабинетов, организация переговорной и открытого пространства, обеспечение доступности для маломобильных посетителей.

Существующая планировка с восемью кабинетами площадью 9–12 м² не позволяет разместить необходимое число рабочих мест и не обеспечивает нормативную ширину путей эвакуации при расчётной численности. Проект предусматривает демонтаж 34 п. м и монтаж 28 п. м перегородок без изменения внешних границ помещения.

Состав работ

- 01 Демонтаж перегородок между кабинетами 3–6 общей длиной 34 п. м.
- 02 Монтаж перегородок с образованием 6 кабинетов, переговорной и открытой зоны.
- 03 Устройство дверных проёмов 900 мм с расширением двух проёмов до 1 100 мм.
- 04 Реорганизация санузла с кабиной для маломобильных посетителей 1,65 x 1,8 м.
- 05 Перенос 6 электрических групп, 4 выводов слаботочных систем.
- 06 Замена покрытий пола в зоне коридора и открытой зоны, устройство тактильных указателей.

02 НОРМАТИВНАЯ БАЗА

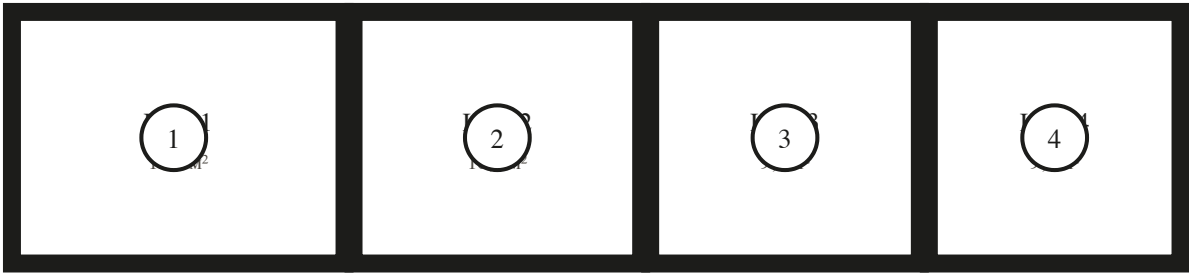
02

ДОКУМЕНТ	ПРИМЕНЕНИЕ
ЖК РФ, ст. 25–26	понятие перепланировки нежилого помещения и порядок согласования
СП 118.13330.2022	общественные здания: планировка, состав помещений, эвакуация
СП 1.13130.2020	эвакуационные пути и выходы, ширина и протяжённость
СП 59.13330.2020	доступность зданий для маломобильных групп населения
СП 60.13330.2020	отопление, вентиляция, воздухообмен помещений
СП 2.13130.2020	огнестойкость, класс конструктивной пожарной опасности
СП 71.13330.2017	отделочные покрытия, допуски
Федеральный закон № 384-ФЗ	безопасность зданий и сооружений

03 ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

03

ПОКАЗАТЕЛЬ	ДО	ПОСЛЕ	ИЗМЕНЕНИЕ
Площадь помещения, м²	214,0	214,0	0,0
Количество кабинетов	8	6	-2
Площадь кабинетов, м²	86,4	94,2	+7,8
Переговорная, м²	—	18,6	+18,6
Открытая зона, м²	—	28,4	+28,4
Коридор, м²	34,2	26,8	-7,4
Санузел, м²	12,6	14,2	+1,6
Рабочих мест	18	24	+6
Ширина коридора, м	1,35	1,52	+0,17



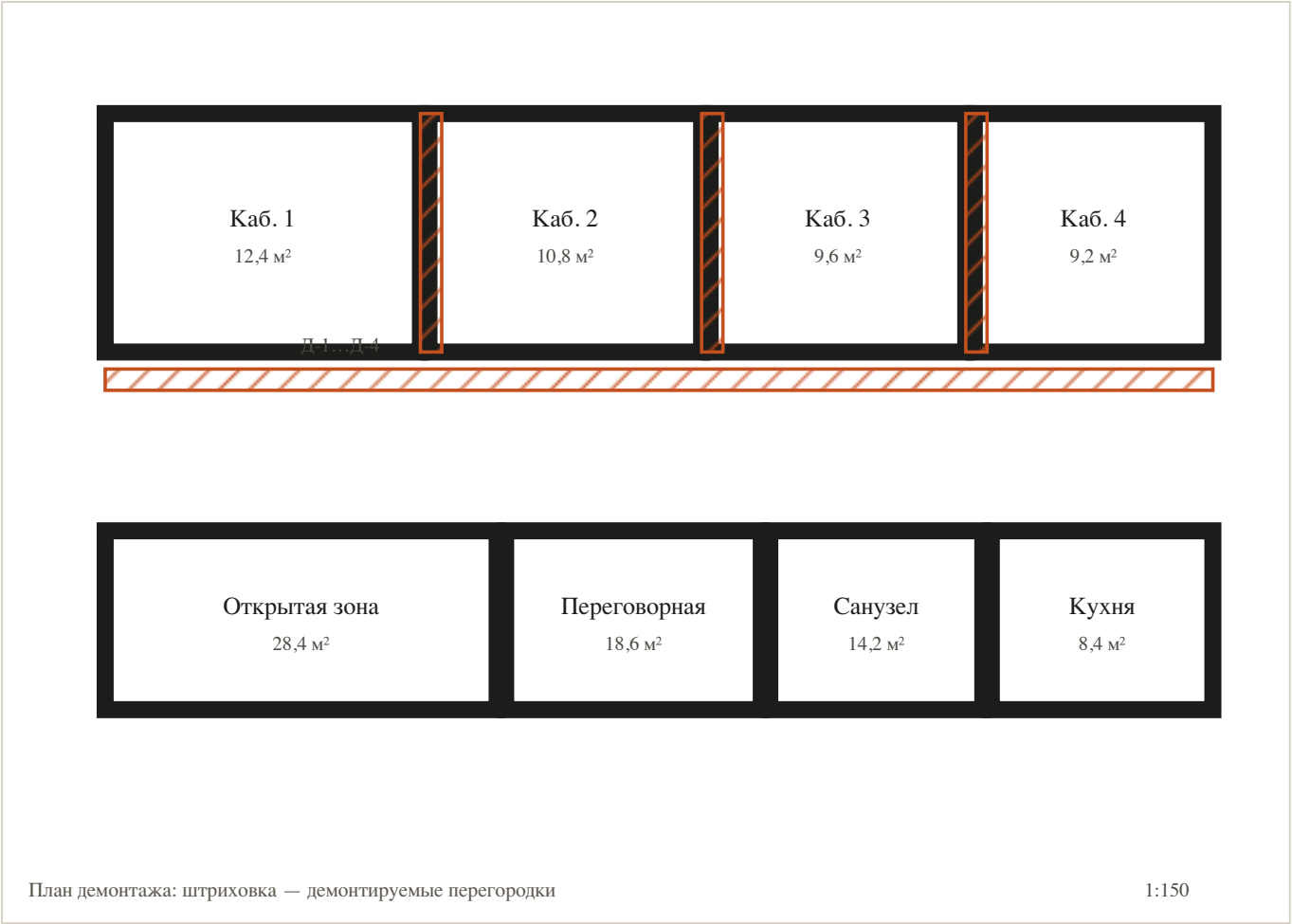
Обмерный план до перепланировки, 214 м²

1:150

Обмерный план: 8 кабинетов, коридор 34,2 м², санузел 12,6 м²
Площади помещений приняты по техпаспорту и подтверждены обмером. Высота потолка 3,3 м позволяет разместить подшивной потолок и инженерные коммуникации.

04 ПЛАН ДЕМОНТАЖА

04



План демонтажа: Д-1...Д-3 — перегородки кабинетов, Д-4 — перегородка коридора

1:150

05 ВЕДОМОСТЬ ДЕМОНТАЖА

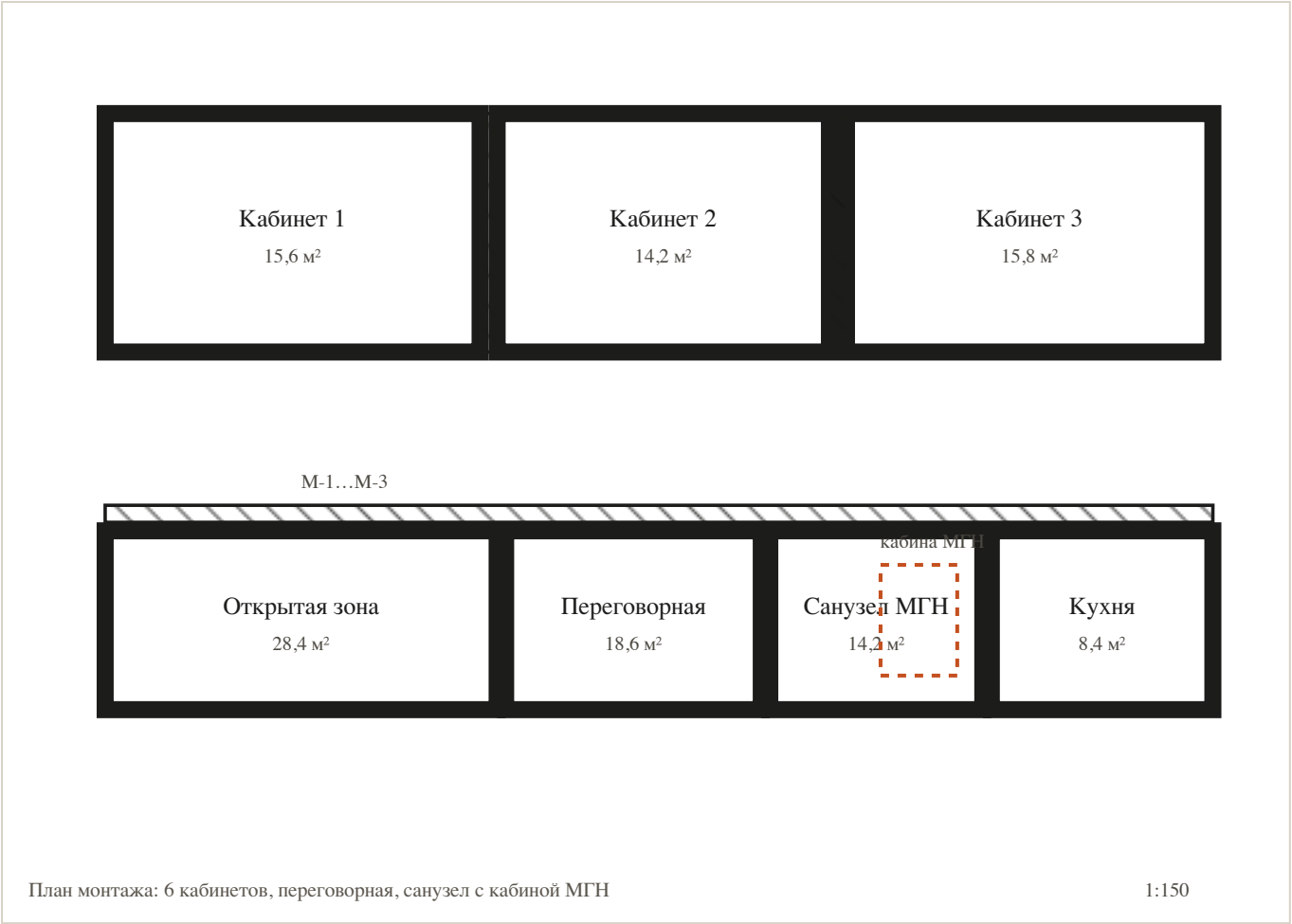
05

МАРКА	КОНСТРУКЦИЯ	РАЗМЕРЫ	ОБЪЁМ	РАБОТЫ
д 1	Перегородка ГКЛ 100 мм	6,4 × 3,3 м	21,1 м²	демонтаж, вывоз
д 2	Перегородка ГКЛ 100 мм	5,2 × 3,3 м	17,2 м²	демонтаж, вывоз
д 3	Перегородка ГКЛ 100 мм	4,8 × 3,3 м	15,8 м²	демонтаж, вывоз
д 4	Перегородка коридора	18,0 × 3,3 м	59,4 м²	демонтаж с проёмами
д 5	Дверные блоки кабинетов	0,9 × 2,1 м	8 шт.	демонтаж
д 6	Покрытие пола (линолеум)	74,0 м²	74,0 м²	демонтаж
д 7	Подвесной потолок	96,0 м²	96,0 м²	демонтаж, замена
д 8	Сантехприборы	—	4 шт.	демонтаж, замена

Демонтаж выполняется последовательно, с сохранением существующих инженерных сетей; отключение систем — по наряду-допуску с уведомлением эксплуатирующей организации.

06 ПЛАН МОНТАЖА

06



План монтажа: М-1...М-3 — новые перегородки, кабина МГН 1,65 × 1,8 м

1:150

07 ВЕДОМОСТЬ МОНТАЖА

07

МАРКА	КОНСТРУКЦИЯ	РАЗМЕРЫ	ОБЪЁМ	МАТЕРИАЛ
м 1	Перегородка кабинетов	7,2 × 3,3 м	23,8 м²	ГКЛ 2 × 12,5 мм, профиль 100
м 2	Перегородка переговорной	4,8 × 3,3 м	15,8 м²	ГКЛ, звукоизоляция 50 мм
м 3	Перегородка санузла	3,2 × 3,3 м	10,6 м²	ГКЛВ, гидроизоляция
м 4	Дверные проёмы	1,1 × 2,1 м	3 шт.	усиление стоек, перемычка
м 5	Кабина МГН	1,65 × 1,8 м	3,0 м²	перегородки, поручни
м 6	Покрытие пола	74,0 м²	74,0 м²	керамогранит, ламинат
м 7	Подвесной потолок	96,0 м²	96,0 м²	ГКЛ, люки обслуживания
м 8	Тактильные указатели	—	12 шт.	по СП 59.13330.2020

08 ПРОВЕРКА ПУТЕЙ ЭВАКУАЦИИ

08

ПРИМЕР РАСЧЁТА ЭВАКУАЦИИ		
Расчётная численность N	24 аботающих + 6 осетителей = 30	ел
Требуемая ширина пути, $b = N \cdot 0,6 / 100$	$30 \cdot 0,6 / 100 = 0,18$	м
Минимальная ширина по СП 1.13130.2020		1,0 м
Фактическая ширина коридора		1,52 м
Протяжённость пути до выхода		18,4
Допустимая протяжённость	не более 25	для 1 тажа
Ширина дверного проёма на выходе		1,20 м
Требуемая ширина проёма		не менее 0,8 м
Результат		
условия выполняются		
Расчёт по СП 1.13130.2020: ширина путей принята с запасом относительно минимально допустимой, протяжённость не превышает нормируемую для помещений 1 этажа.		

09 ТЕХНИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ

09

УЗЕЛ	РЕШЕНИЕ	ОБОСНОВАНИЕ
Перегородки кабинетов	ГКЛ 2 × 12,5 мм по профилю 100, звукоизоляция 50 мм	СП 118.13330.2022
Дверные проёмы	расширение до 1 100 мм, усиление стоек	СП 1.13130.2020
Санузел МГН	кабина 1,65 × 1,8 м, поручни, кнопка вызова	СП 59.13330.2020
Вентиляция	приток 60 м³/ч на человека, вытяжка из санузла	СП 60.13330.2020
Пожарная безопасность	перегородки EI 45, сохраняется спринклерная система	СП 2.13130.2020
Отделка путей эвакуации	негорючие материалы, класс КМ0	СП 1.13130.2020
Полы	керамогранит в санузеле, ламинат коммерческий	СП 29.13330.2011
Слаботочные системы	перенос 4 выводов, сохранение адресов	проект АР

10

СОГЛАСОВАНИЕ ПЕРЕПЛАНИРОВКИ

10

ДОКУМЕНТ	КТО ГОТОВИТ	ПРИМЕЧАНИЕ
Заявление о перепланировке	собственник	форма органа местного самоуправления
Проект перепланировки	проектная организация	настоящий документ
Технический паспорт	БТИ	с отметкой об отсутствии изменений
Правоустанавливающие документы	собственник	выписка ЕГРН
Заключение о соответствии	орган согласования	после рассмотрения
Согласование с арендаторами	собственник	при наличии действующих договоров
Акт приёмочной комиссии	орган согласования	после завершения работ

Срок рассмотрения — 45 календарных дней (ч. 4 ст. 26 ЖК РФ). Перепланировка нежилого помещения в многоквартирном доме дополнительно требует согласования с управляющей организацией в части общего имущества; при затрагивании общего имущества — согласие всех собственников помещений.

11

ВЫВОДЫ

11

- 01
- Площадь помещения сохраняется 214 м², границы не изменяются.
- 02
- Несущие конструкции не затрагиваются, усиление не требуется.
- 03
- Пути эвакуации соответствуют СП 1.13130.2020: ширина 1,52 м, протяжённость 18,4 м.
- 04
- Санузел дополняется кабиной для МГН по СП 59.13330.2020.
- 05
- Проект может быть представлен на согласование в установленном порядке.

Разработал Инженер-проектировщик	Проверил Главный инженер проекта	Заказчик Собственник помещения (роль)
-------------------------------------	-------------------------------------	--