

■ ПРОЕКТ ОБЪЕДИНЕНИЯ КВАРТИР · ОПЗ

Проект объединения двух квартир

Квартиры 58,6 м² и 42,4 м² на одном этаже: демонтаж разделяющей перегородки, проём 1 200 мм с усилением, единый санузел (объект и данные условные)

Шифр	ПО-05-2026 · ОПЗ, лист 1–7
Объекты	Квартиры 3 и 4 на этаже, 58,6 + 42,4 = 101,0 м²
Вид работ	Объединение помещений, ст. 25–26, 41 ЖК РФ
Основание	Согласие всех собственников, проект, техпаспорт
Разработал	Инженер-проектировщик (роль)
Проверил	Главный инженер проекта (роль)

101,0 м²	58,6 + 42,4	1 200 мм	1
площадь после объединения	площади квартир до работ	проём с усилением	санузел вместо двух

Основные решения

Демонтируется ненесущая перегородка между квартирами длиной 6,2 м, устраивается проём 1 200 мм в несущей стене с усилением рамой, второй санузел демонтируется с сохранением вентиляционного канала.

Объединение требует согласия всех собственников обеих квартир и согласования по ст. 26 ЖК РФ. Площадь после объединения — 101,0 м², состав помещений сохраняется с уменьшением числа санузлов до одного.

СОСТАВ ПРОЕКТА	7 листов
ОПЗ, обследование перегородки, нормативная база	лист 1–2
ТЭП до и после, баланс площадей, план до	лист 3
План демонтажа, ведомость работ	лист 4
План монтажа, ведомость, расчёт усиления	лист 5
Технические решения и проверки по СП 54.13330	лист 6
Согласования, состав документов, выводы	лист 7

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ		для проектирования
ДАННЫЕ	ЗНАЧЕНИЕ	
Дом, год постройки	Кирпичный, 2008 г., 12 этажей, перекрытия монолитные	
Квартира 3	58,6 м², 2 комнаты, кухня 9,8 м², санузел 3,4 м²	
Квартира 4	42,4 м², 1 комната, кухня 7,6 м², санузел 3,0 м²	
Разделяющая перегородка	Кирпич 120 мм, длина 6,2 м, ненесущая	
Смежная несущая стена	Монолит 200 мм, проём отсутствует	
Инженерные системы	Раздельные вводы, два счётчика, две вентсистемы	

01 ОБЩАЯ ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

01

Проект предусматривает объединение двух смежных квартир в единое жилое помещение площадью 101,0 м² с демонтажем разделяющей ненесущей перегородки и устройством проёма в смежной несущей стене.

Объединение выполняется по инициативе собственников обеих квартир. Демонтаж перегородки не затрагивает несущие конструкции; проём в монолитной стене требует усиления рамой и восстановления арматуры по контуру. Второй санузел демонтируется, вентиляционный канал сохраняется и используется для кухонной зоны.

Состав работ

- 01 Демонтаж кирпичной перегородки 120 мм между квартирами, длина 6,2 м.
- 02 Устройство проёма 1 200 мм в монолитной стене с рамой усиления.
- 03 Демонтаж санузла квартиры 4 с сохранением вентиляционного канала.
- 04 Объединение электрических вводов, установка единого щита.
- 05 Перенос двух выводов водоснабжения и канализации.
- 06 Замена покрытий пола в зоне объединения, устройство порогов не допускается.

02 ОБСЛЕДОВАНИЕ РАЗДЕЛЯЮЩЕЙ ПЕРЕГОРОДКИ

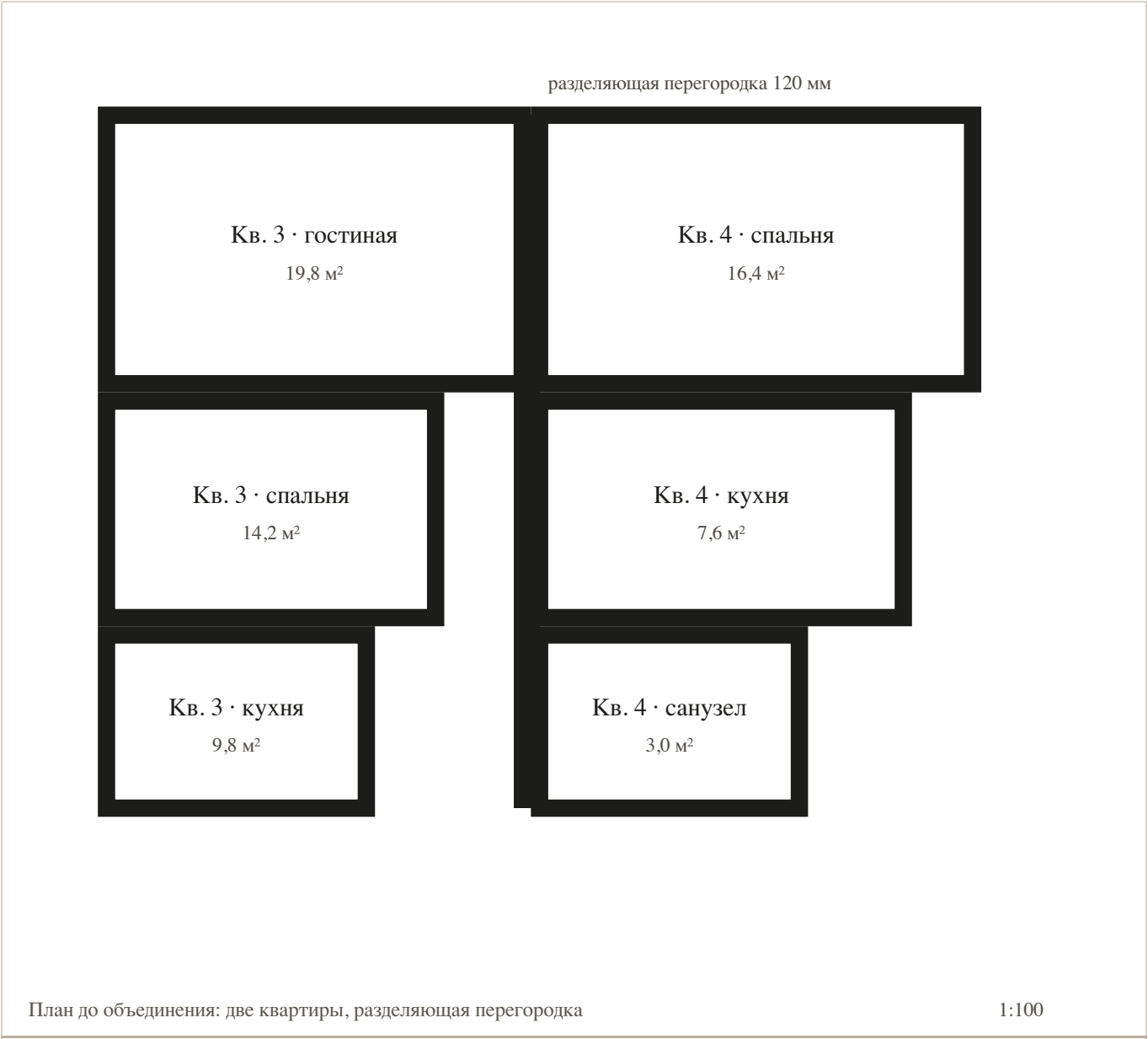
02

ПАРАМЕТР	РЕЗУЛЬТАТ ОБСЛЕДОВАНИЯ	ВЫВОД
Материал, толщина	кирпич керамический, 120 мм	ненесущая
Длина, высота	6,2 × 2,7 м	демонтаж возможен
Связь с несущими стенами	заведена в штрабы 40 мм	требуется заделка штраб
Инженерные коммуникации в толще	электрика в гофре, 2 стояка	перенос обязателен
Состояние кладки	трещин нет, раствор прочный	работоспособное
Звукоизоляция	Rw = 52 дБ	после объединения не нормируется

Обследование выполнено визуально-инструментальным методом: вскрытие 3 участков кладки, проверка связей с несущими стенами, контроль наличия коммуникаций. Несущих функций перегородка не выполняет.

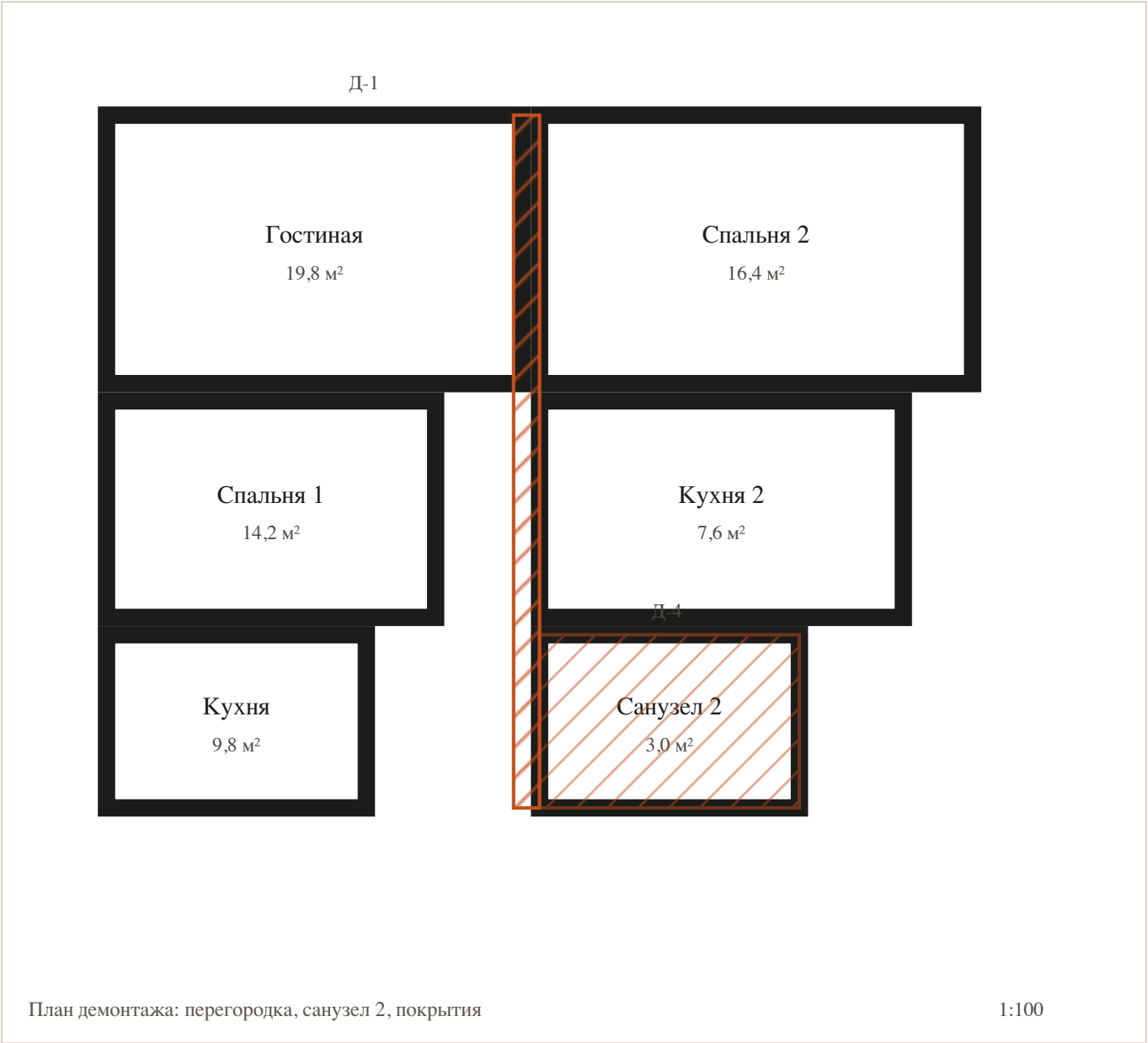
03 БАЛАНС ПЛОЩАДЕЙ				03
ПОМЕЩЕНИЕ	КВАРТИРА 3, м²	КВАРТИРА 4, м²	ПОСЛЕ ОБЪЕДИНЕНИЯ, м²	
Гостиная	19,8	—	19,8	
Спальня 1	14,2	—	14,2	
Спальня 2	—	16,4	16,4	
Кухня	9,8	7,6	9,8 (объединённая	
Санузел	3,4	3,0	3,4	
Коридор	8,2	6,4	16,4	
Кладовая	3,2	2,8	6,0	
Лоджия	—	6,2	6,2	
Итого	58,6	42,4	101,0	
Проверка баланса	58,6	42,4	101,0	

Баланс площадей сходится: 58,6 + 42,4 = 101,0 м². Площади приведены без учёта летних помещений; лоджия учтена с коэффициентом 0,5 по техпаспорту.



04 ПЛАН ДЕМОНТАЖА

04



План демонтажа: Д-1 — перегородка между квартирами, Д-4 — санузел квартиры 4

1:100

05 ВЕДОМОСТЬ ДЕМОНТАЖА

05

МАРКА	КОНСТРУКЦИЯ	РАЗМЕРЫ	ОБЪЁМ	РАБОТЫ
д 1	Кирпичная перегородка 120 мм	6,2 × 2,7 м	16,7 м²	демонтаж, вывоз
д 2	Дверной блок между квартирами	0,9 × 2,1 м	1 шт.	демонтаж
д 3	Участок монолитной стены под проём	1,2 × 2,1 м	2,5 м²	вырезка алмазная
д 4	Санузел квартиры 4 (оборудование)	3,0 м²	1 компл.	демонтаж
д 5	Покрытие пола в зоне объединения	22,4 м²	22,4 м²	демонтаж
д 6	Электрический ввод квартиры 4	—	1 компл.	демонтаж
д 7	Дверные блоки в зоне коридора	0,9 × 2,1 м	2 шт.	демонтаж
д 8	Стяжка в зоне санузла 2	3,0 м²	0,15 м³	демонтаж

06 ПЛАН МОНТАЖА

06



План после объединения: проём 1 200 мм с рамой усиления, кладовая на месте санузла

1:100

07 ВЕДОМОСТЬ МОНТАЖА

07

МАРКА	КОНСТРУКЦИЯ	РАЗМЕРЫ	ОБЪЁМ	МАТЕРИАЛ
м 1	Проём в монолитной стене	1,2 × 2,1 м	2,5 м²	рама усиления, анкера
м 2	Заделка штраб перегородки	6,2 × 0,04 м	0,5 м³	раствор М200
м 3	Кладовая на месте санузла	3,0 м²	3,0 м²	ГКЛ, полки
м 4	Гидроизоляция санузла 1	3,4 м²	3,4 м²	мастика двухкомпонентная
м 5	Покрытие пола	22,4 м²	22,4 м²	ламинат 33 класс
м 6	Единый электрический щит	—	1 компл.	УЗО 30 мА, автоматы
м 7	Вентиляция кухни	—	1 канал	сохранение существующего
м 8	Порог в проёме	не допускается	—	беспороговое решение

08 РАСЧЁТ УСИЛЕНИЯ ПРОЁМА

08

Проём 1 200 мм устраивается в монолитной стене толщиной 200 мм. Стена воспринимает нагрузку от вышележащих этажей; ослабление компенсируется рамой усиления из уголка и восстановлением арматуры по контуру.

ПРИМЕР РАСЧЁТА		
Нагрузка на участок стены, N		860 кН
Площадь сечения до проёма	$0,20 \cdot 1,2 = 0,24$	²
Площадь после проёма	$0,24 - 0,12 = 0,12$	²
Напряжение после проёма	$860 / 0,12 = 7,2$	МПа
Расчётное сопротивление Rb		14,5 МПа
Коэффициент использования	$7,2 / 14,5 = 0,50$	
Требуемый момент рамы W		18,4 м
Принят уголок 90 × 90 × 8		Wx = 29,4 м
Принято		уголок 90 × 90 × 8
Коэффициент использования 0,50 без учёта рамы; с рамой из уголка 90 × 90 × 8 запас увеличивается до 1,6. Анкеры Ø12 с шагом 300 мм, заведение в стену 300 мм.		

ПРОВЕРКА	УСЛОВИЕ	РЕЗУЛЬТАТ
Прочность стены с проёмом	$\sigma \leq R_b$	$7,2 \leq 14,5$ — выполняется
Усиление рамой	$W_{\phi} \geq W_{тр}$	$29,4 \geq 18,4$ — выполняется
Прогиб перемычки	$f \leq l/200$	$2,4 < 6,0$ мм — выполняется
Трещиностойкость	$a_{срс} \leq 0,3$ мм	0,1 мм — выполняется

09 ТЕХНИЧЕСКИЕ РЕШЕНИЯ

09

УЗЕЛ	РЕШЕНИЕ	ОБОСНОВАНИЕ
Демонтаж перегородки	демонтаж до перекрытия, заделка штраб раствором М200	ненесущая кладка
Проём в стене	рама из уголка 90 x 90 x 8, анкеры Ø12, шаг 300 мм	расчёт усиления
Гидроизоляция санузла	мастика, заведение на стены 200 мм	СП 29.13330.2011
Вентиляция	канал квартиры 3 сохраняется, канал квартиры 4 — для кухни	СП 54.13330.2022
Электроснабжение	единый щит, УЗО 30 мА, разделение групп	ПУЭ
Отопление	объединение контуров, установка коллектора	СП 60.13330.2020
Полы	беспороговое решение, ламинат 33 класса	СП 29.13330.2011
Звукоизоляция	перегородки санузла — ГКЛ 2 слоя, минвата	СП 51.13330.2011

10 ПРОВЕРКИ ПО СП 54.13330.2022

10

ТРЕБОВАНИЕ	НОРМА	ПРОЕКТ	РЕЗУЛЬТАТ
Сохранение площади	не уменьшается	101,0 м²	выполняется
Несущая способность	без снижения	проём с усилением	выполняется
Санузел над жилыми	не допускается	санузел на месте существующего	выполняется
Вентиляция	кухня 60, санузел 25 м³/ч	каналы сохраняются	выполняется
Освещение	КЕО не снижается	окна сохраняются	выполняется
Пути эвакуации	ширина не менее 0,8 м	коридор 1,4 м	выполняется
Пожарная безопасность	класс не снижается	перегородки EI 30	выполняется

ОГРАНИЧЕНИЯ

Не допускается объединение квартир, расположенных на разных этажах, а также объединение жилого помещения с нежилым. При объединении квартир в многоквартирном доме требуется согласие всех собственников и согласование в порядке ст. 26 ЖК РФ.

11 СОГЛАСОВАНИЕ ОБЪЕДИНЕНИЯ

11

ДОКУМЕНТ	КТО ГОТОВИТ	ПРИМЕЧАНИЕ
Заявление о перепланировке	собственники	от имени всех собственников
Проект объединения	проектная организация	настоящий документ
Согласие всех собственников	собственники квартир 3 и 4	нотариальная форма
Технические паспорта	БТИ	на обе квартиры
Правоустанавливающие документы	собственники	выписки ЕГРН
Заключение о допустимости	орган согласования	после рассмотрения
Акт приёмочной комиссии	орган согласования	после завершения работ

Срок рассмотрения — 45 календарных дней (ч. 4 ст. 26 ЖК РФ). При объединении квартир заключается соглашение о порядке пользования общим имуществом; при изменении долей требуется государственная регистрация изменений в ЕГРН.

12 ВЫВОДЫ

12

- 01
- Объединение квартир 3 и 4 технически возможно: перегородка ненесущая.
- 02
- Проем 1 200 мм в монолитной стене усиливается рамой из уголка 90 × 90 × 8.
- 03
- Площадь после объединения — 101,0 м², баланс площадей сходится.
- 04
- Решения соответствуют СП 54.13330.2022 и ЖК РФ ст. 25–26, 41.
- 05
- Требуется согласие всех собственников и согласование в установленном порядке.

Разработал Инженер-проектировщик	Проверил Главный инженер проекта	Собственники Представитель собственников (роль)
-------------------------------------	-------------------------------------	--