

Перепланировка и переустройство жилого помещения. Требования к выполнению работ

Николенко Анастасия Максимовна

*Приамурский государственный университет имени Шолом-Алейхема
Студент*

Аннотация

В статье были рассмотрены нормы жилищного, административного законодательства, пример перепланировки и переустройства жилого помещения по всем строительным нормам и правилам. Описываются виды работ, такие как перепланировка, переустройство и ремонт, а также законодательные нормы и порядок согласования изменений. Исследование темы позволяет выявить основные аспекты, связанные с понятиями жилого помещения, перепланировки и переустройства, а также определить особенности их механизма и требования к выполнению работ. несогласованные изменения.

Ключевые слова: перепланировка, переустройство, жилое помещение, строительные нормы.

Redevelopment and reconstruction of residential premises. Requirements for the performance of work

Nikolenko Anastasia Maksimovna

*Sholom-Aleichem Priamurskiy State University
Student*

Abstract

The article reviewed the norms of housing and administrative legislation, an example of redevelopment and reconstruction of residential premises according to all building codes and rules. It describes the types of work, such as redevelopment, reconstruction and repair, as well as legislative norms and the procedure for approving changes. The study of the topic allows us to identify the main aspects related to the concepts of residential premises, redevelopment and reconstruction, as well as to determine the features of their mechanism and requirements for the performance of work. inconsistent changes.

Keywords: redevelopment, reconstruction, residential premises, building regulations.

Введение

В современном мире всё больше людей хотят улучшить свои жилищные условия, делая свои квартиры более удобными и функциональными. Один из способов достичь этого — перепланировка и

модификация жилого помещения. Однако перед началом таких работ необходимо изучить правовые аспекты и требования, установленные российским законодательством.

М.А. Дерина, Л.Н. Петрянина, М.А. Сазонова проводят сравнительный анализ проектов реконструкции жилых зданий с точки зрения объёмно-планировочных решений, определён алгоритм разработки оптимальной перепланировки. Выяснилось, что конструктивные особенности существующих жилых зданий при перепланировке влияют на возможность изменения или сохранения жилой площади, конструктивно-планировочной структуры, уровня благоустройства и инженерных систем [1].

Статья В. Д. Леонтьева посвящена специфике проведения переустройства и перепланировки жилых помещений на основе отечественной нормативно-правовой базы [2]. Р. М. Рамазанов рассматривает законодательные аспекты перепланировки [3]. И. В. Пешнина, А. Н. Пешнин акцентируют внимание на улучшении качества предоставления услуг по согласованию перепланировки и переустройства нежилых помещений в многоквартирных домах для более эффективной работы органов власти с обращениями граждан [4]. В. А. Дербенёв, С. В. Тарута изучают технологические аспекты перепланировки жилой недвижимости [5].

Цель исследования: нормы жилищного, административного законодательства, а также пример перепланировки и переустройства жилого помещения по всем строительным нормам и правилам.

В статье были рассмотрены нормы жилищного, административного законодательства, пример перепланировки и переустройства жилого помещения по всем строительным нормам и правилам.

Перепланировка означает изменение конфигурации помещения, то есть изменение расположения стен, дверных и оконных проёмов, встроенных шкафов, антресолей и других элементов. Конфигурация помещения отражается на поэтажном плане БТИ, и перепланировкой считаются работы, приводящие к изменениям этого плана.

Переустройство включает установку, замену или перемещение инженерных сетей, санитарно-технического, электрического и другого оборудования, требующих внесения изменений в технический паспорт помещения.

В настоящее время порядок проведения перепланировок жилых помещений регулируется Жилищным кодексом Российской Федерации.

Перепланировка квартиры включает следующие виды работ:

- снос и монтаж несущих перегородок;
- создание проёмов в несущих перегородках, включая превращение их в арки;
- закрытие проёмов в перегородках и несущих стенах;
- создание проёмов в несущих стенах и перекрытиях;
- замена или установка дополнительного инженерного оборудования без изменения стояков;

- создание лестниц;
- монтаж перегородок и стен с увеличением нагрузки на перекрытия;
- установка туалетов, ванных комнат и кухонь;
- установка дополнительного оборудования, увеличивающего нагрузку на общедомовые сети.

Переустройство включает следующие виды работ:

- перестановка сантехнических приборов в рамках санузлов и кухонь;
- перенос электроплит;
- перенос приборов центрального отопления;
- установка дополнительного инженерного оборудования, такого как душевые кабины, джакузи, биде и т. п.;
- демонтаж инженерного оборудования при сохранении стояков водоснабжения и канализации;
- замена или установка дополнительного инженерного оборудования, увеличивающего энерго- и водопотребление;
- замена технологического, инженерного и сантехнического оборудования в соответствии с новым функциональным назначением помещения.

Общая часть

Планируемое к перепланировке и переустройству жилое помещение по ул. Миллера, д.5, кв. 44. в г. Биробиджане находится на третьем этаже.

Здание кирпичное, пятиэтажное.

Проект выполнен в соответствии с СП 54.13330.2022 «Здания жилые многоквартирные».

Все материалы и изделия, применяемые в отделке должны иметь российский сертификат, разрешающий их применение в жилищном строительстве.

В проект перепланировки и переустройства входят чертежи до перепланировки и переустройства (рис. 1), чертежи после перепланировки и переустройства (рис. 3).

Перепланировка и переустройство квартиры в жилом доме предусматривает выполнение следующих строительных работ (рис. 2):

- демонтаж перегородок в соответствии с проектом;
- монтаж перегородок в соответствии с проектом;
- демонтировать ванну;
- выполнить монтаж сантехнических приборов (душевая кабина) со сливом в существующую сеть;
- демонтировать полотенцесушитель;
- установить электрический полотенцесушитель;
- выполнить монтаж короба с лючком;
- установить кондиционер (рис. 4);
- выполнить гидроизоляцию пола в санузле (рис. 5);
- выполнить остекление балкона (рис. 6).

Допустимые уровни непостоянного шума являются эквивалентные (по энергии).

Допустимые уровни звука $L=40$ дБ (с 23 до 7 максимальные уровни 45 дБ).

Внешний блок кондиционера крепить к рамке из уголков через резиновые прокладки толщиной не менее 20 мм. Максимальная потребляемая мощность кондиционера до 3,0 кВт.

Производство работ вести в соответствии со СНиП 12-03-2001 "Безопасность труда в строительстве" силами организации, вступивших в СРО.

Строительные виды работ по перепланировке квартиры не влияют на:

- прочность несущих конструкций зданий;
- внешний фасад здания;
- ухудшающие условия эксплуатации и проживания всех или отдельных граждан дома или квартиры.

Производство строительных работ

1. До начала производства строительных работ заказчику необходимо получить разрешение на перепланировку и переустройство.

2. До начала работ по демонтажу конструкций перегородок и стен выполнить отключение или обрезку электрической проводки проходящей в зоне выполнения работ. Обеспечить безопасную эксплуатацию линий ВК. После демонтажа перегородок - восстановить линии электрического освещения.

3. Работы по демонтажу старой перегородки, ремонту систем отопления, водопровода, канализации и электроснабжения, а так же сверлению отверстий производить в дневное время, с 9-00 до 18-00 часов. При демонтаже конструкций использовать ручной инструмент.

4. При производстве работ - не выполнять демонтажные работы по каким-либо несущим конструктивным элементам без наличия на то проектных решений или рабочих чертежей.

5. Производство работ по демонтажным, монтажным и строительным работам по перепланировке квартиры выполнять в соответствии со СНиП "Безопасность труда в строительстве", "Правила пожарной безопасности" и "Правила производства работ".

6. При перепланировке квартиры учтены требования СанПиН 2.1.2.2645-10 "Санитарно-эпидемиологические требования к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях".

7. Вынос строительного мусора производить в мусороуборочную машину. Либо вывезти в специально отведенное место.

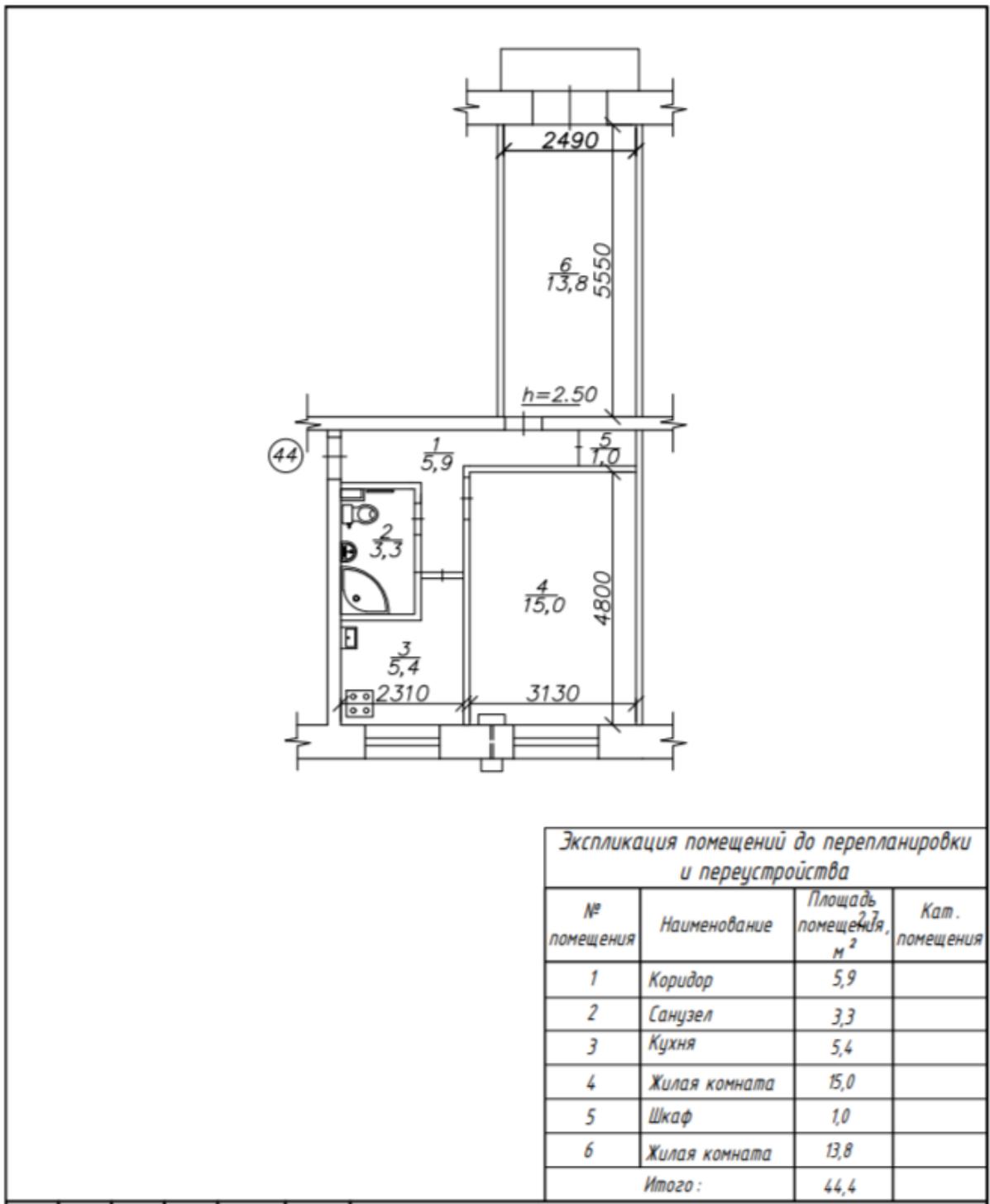


Рисунок 1 – Помещение до перепланировки и переустройства

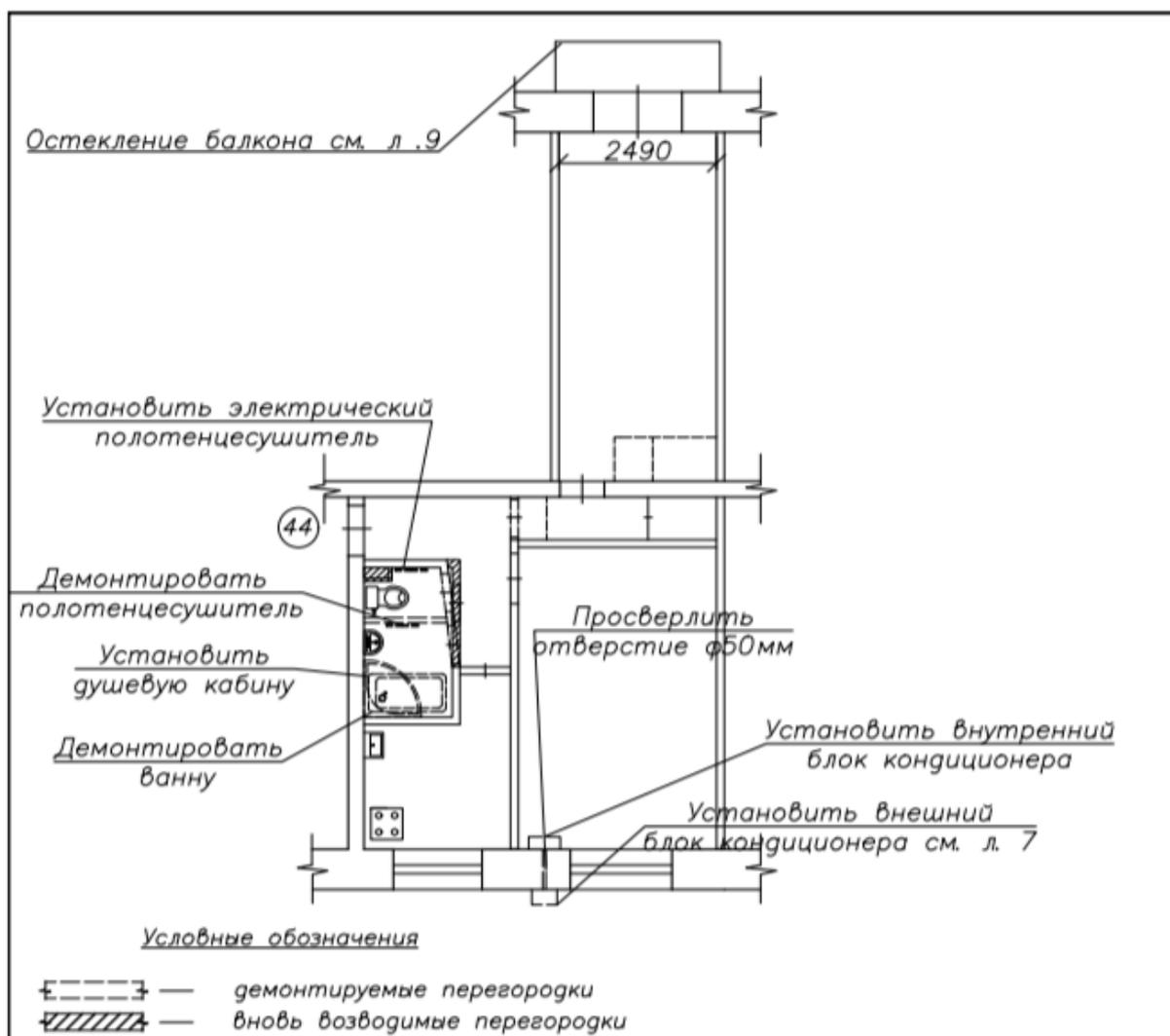


Рисунок 2 – Демонтажно-монтажные работы

Выполненные работы

1. Перед началом демонтажно-монтажных работ необходимые размеры уточнить по месту.
2. До начала демонтажных работ, в целях обеспечения электробезопасности необходимо обесточить и отрезать линии электропроводки, выходящие на демонтируемые конструкции.
3. Выполнить монтаж сантехнических приборов (душевая кабина) со сливом в существующую сеть.
4. Выполнить гидроизоляцию пола в санузле.
5. Для крепления наружного блока кондиционера использовать анкер с максимальным усилием на выров 200-500кг (диаметр не менее 10мм) по два на кронштейн. Возможно использование изделия "Анкерный болт с гайкой M10*12*99". Конденсат отводить с помощью армированного шланга. Не допускать намокание фасадной части стены и отмостки здания.
6. Остекление балкона выполнить холодным способом с рамами из алюминиевого профиля. Раздвижными конструкциями. Обшивка металлопрофилем по сварной металлической конструкции в один слой без утеплителя.

7. За максимально допустимое расширение признать: расширение сварной конструкции для последующего монтажа подоконника, без увеличения полезной площади.

8. Производство работ вести в соответствии с требованиями СП 70.13330.2012 и СП 48.13330.2019.

9. Объем строительного мусора составил 0.84 м³.

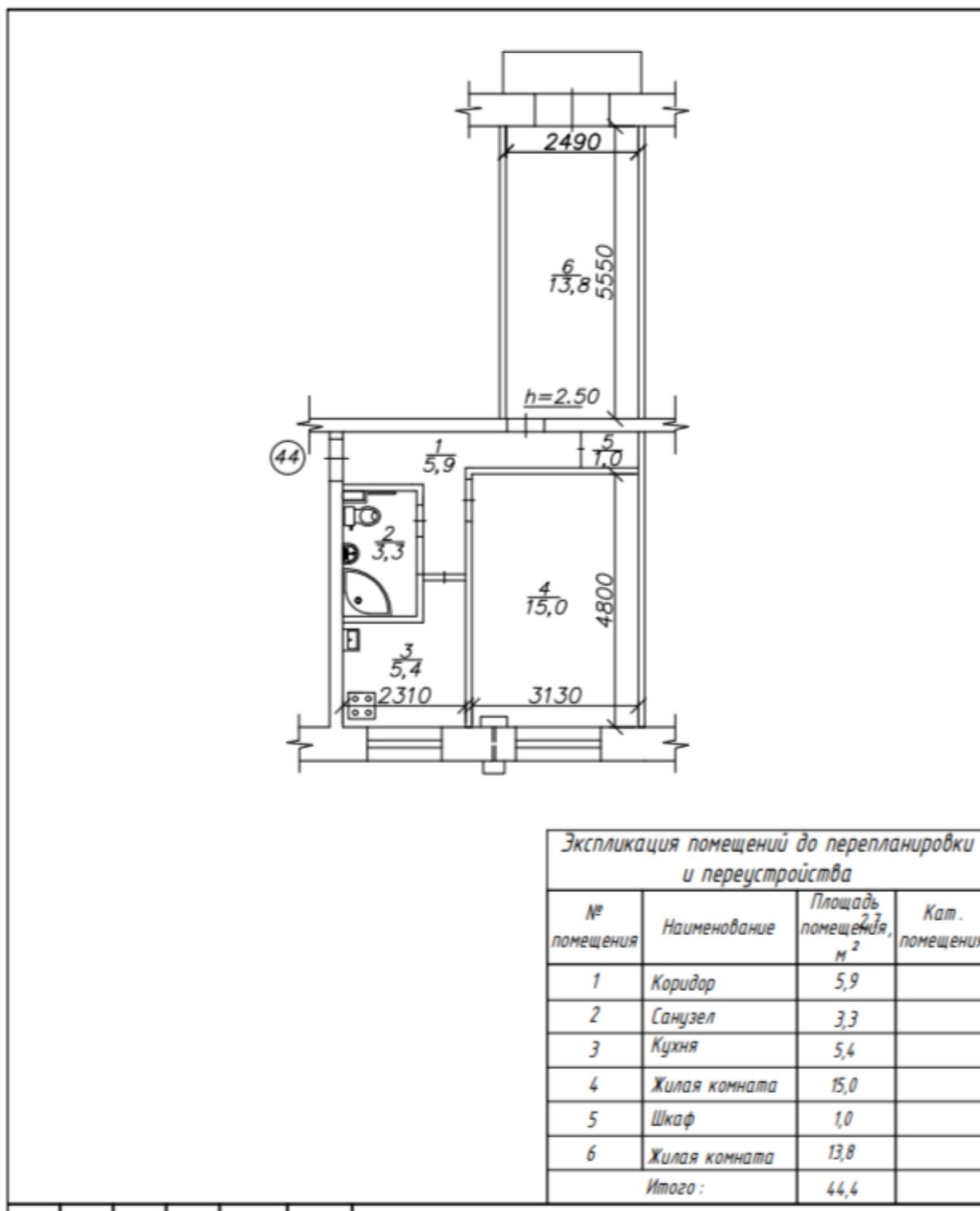
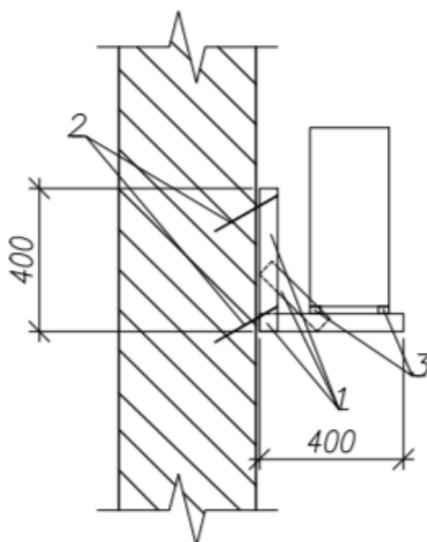


Рисунок 3 – Помещение после перепланировки и переустройства



Поз	Обозначение	Наименование	Кол.	Масса	Примечание
1	ГОСТ850986	Уголок 50x50x50,	2,3		
2	ГОСТ259088	10 Вр-I, L=150 мм,	4		
3		Резиновые прокладки	4		

Рисунок 4 – Крепление внешнего блока кондиционера

1. Трубка от выхода конденсата должна отстоять от стены на 600 мм.
2. Сварочные работы выполнять по ГОСТ 14098-91-К1-КТ.
3. Закладные поз. 2 периодического профиля забивать в предварительно просверленные отверстия $\Phi 8$, L=120мм.
4. Защита металлических конструкций от коррозии по СП 28.13330.2017.

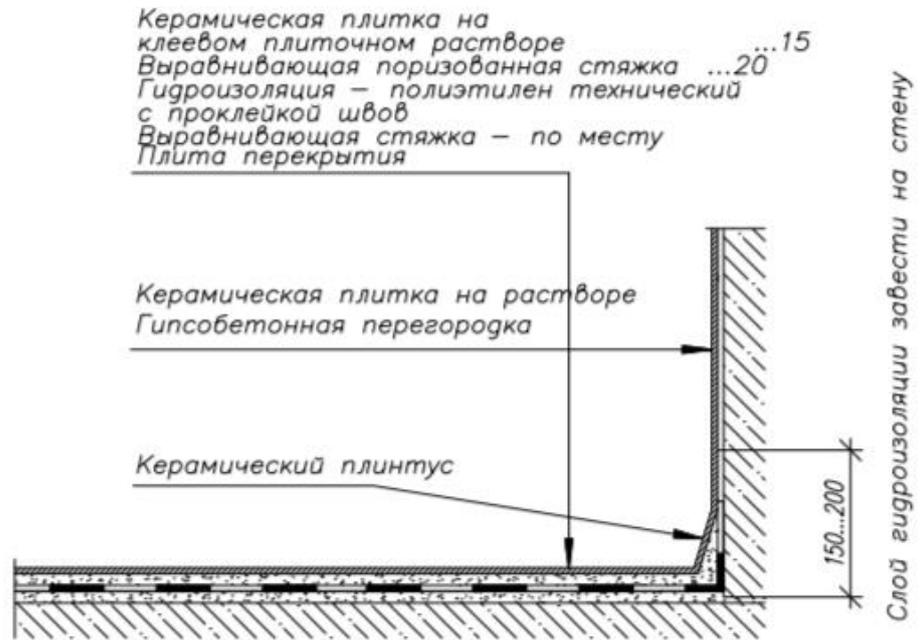


Рисунок 5 – Гидроизоляция пола в санузле

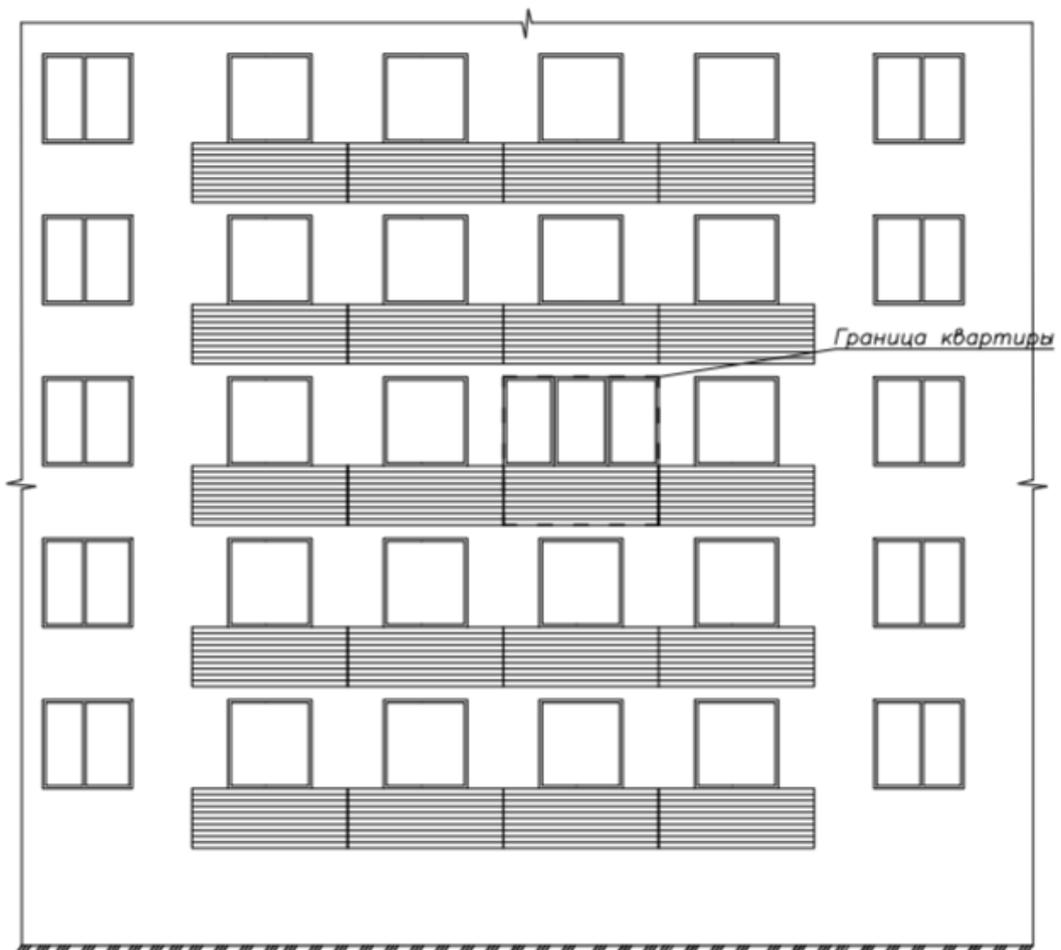


Рисунок 6 – Фрагмент фасада

Заключение

Перепланировка и переустройство жилого помещения требуют соблюдения определённых требований и процедур, чтобы избежать негативных последствий и нарушений законодательства. Важно знать особенности этих процессов, порядок их проведения и систему правового регулирования.

Исследование темы позволило выявить основные аспекты, связанные с понятиями жилого помещения, перепланировки и переустройства, а также определить особенности их механизма и требования к выполнению работ. Также на примере было показано какой должна быть перепланировка и переустройство помещения по всем строительным нормам и правилам.

Библиографический список

1. Дерина М.А., Петрянина Л.Н., Сазонова М.А. Перепланировка жилых зданий при реконструкции: оптимизация и последовательность проектирования // Региональная архитектура и строительство. 2023. № 1 (54). С. 196-202. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=50425454>
2. Леонтьев В.Д. Особенности переустройства и перепланировки жилых помещений // Оригинальные исследования. 2022. Т. 12. № 2. С. 106-114. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=48333676>
3. Рамазанов Р.М. Некоторые вопросы по перепланировке и переустройству // Вестник Института мировых цивилизаций. 2014. № 9. С. 41-45. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=49835135>
4. Пешнина И.В., Пешнин А.Н. Перепланировка нежилых помещений в многоквартирном доме // Символ науки: международный научный журнал. 2021. № 1. С. 22-25. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=44541820>
5. Дербенев В.А., Тарута С.В. Технология выполнения работ по перепланировке на примере индивидуального жилого дома // В сборнике: Экономика, менеджмент, сервис: современные проблемы и перспективы. Материалы V Всероссийской научно-практической конференции. Омск, 2023. С. 300-305. URL: <https://elibrary.ru/item.asp?id=58733164>