

Состав дизайн-проекта: какие листы обязательны

Оксана

дизайнер интерьера

№ 06 / гайды

Объём дизайн-проекта принято измерять листами, и предложение «проект на 300 листов» звучит убедительнее, чем «проект на 40». По числу листов при этом невозможно понять главное: можно ли по этому проекту строить.

Ниже - состав дизайн-проекта по разделам: какие листы обязательны на любом объекте, какие появляются только при определённых решениях, и что именно каждый лист определяет на стройке. Этого достаточно, чтобы оценить предложенный вам проект по содержанию, а не по толщине папки.

ГЛАВНЫЙ ПРИНЦИП

Комплект, по которому объект можно строить, - **тринадцать листов**, выполненных с привязками и посчитанными объёмами. Всё остальное появляется тогда, когда на объекте есть решение, которое этот лист описывает. Объём в сотни листов набирается дроблением: один план разносится на несколько, к каждому разделу добавляется записка, каждое помещение получает серию ракурсов.

01

Что решается до начала проектирования

Чертёж - это оформленное решение. Пока решение не принято, лист либо не делается, либо переделывается. До первой линии должны быть определены:

- Планировка с расстановкой всей мебели и оборудования, с размерами.
- Объём демонтажа и возведения: что сносится, что возводится, из какого материала и какой толщины.
- Бюджет с резервом порядка 10% и предельная сумма, выше которой проект не идёт.
- Сценарий эксплуатации: состав семьи, маршруты утра и вечера, места хранения.

Развёрнутый перечень решений этой стадии - в чек-листе **«Какие решения принять до стройки»**.

02

Правовая рамка: что и где согласуется

Перепланировка согласуется в жилищной инспекции - государственном органе, в Москве это Мосжилинспекция. Согласование проводится **по проекту и до начала работ**.

Управляющая компания перепланировку не согласует: ей предоставляют документы и согласуют с ней порядок производства работ - режим, доступ, вывоз мусора, защиту общего имущества. Это разные процедуры, и их регулярно смешивают.

Оформление изменений после выполнения работ обходится дороже согласования, а часть решений не оформляется в принципе: их приводят в исходное состояние за счёт собственника и уже после ремонта.

03

Обязательный комплект

Комплект, по которому объект можно строить. Присутствует на любом объекте независимо от площади и бюджета.

ЛИСТ	ЧТО ОПРЕДЕЛЯЕТ
Обмерный план	фактические размеры помещений, высоты, проёмы, выступы, венткороба; база всех дальнейших расчётов
План демонтажа и возведения	объём сноса и кладки, материал и толщина перегородок, привязки
Планировка с экспликацией	нумерация и площади помещений, к которым привязаны остальные листы
Расстановка мебели и оборудования	положение каждого предмета с размерами
Схема открывания дверей	направление и угол открывания, тип полотна
План полов	покрытия по зонам, направление укладки, стыки, зоны тёплого пола
План потолков	уровни, ниши, карнизы, закладные под нагрузку

ЛИСТ	ЧТО ОПРЕДЕЛЯЕТ
План освещения	положение каждого светильника, согласованное с планом потолка и расстановкой мебели
Монтаж электрофурнитуры	розетки и выключатели с высотой и привязкой к углу или проёму, выводы под технику
План сантехприборов	точки подвода и слива с точностью до миллиметра: инсталляция, смесители, выпуски
Развёртки мокрых зон	раскладка плитки, привязка выводов, положение ревизионных лючков
Развёртки стен с декором	шаг и размеры элементов, отступы от углов, потолка и пола, узлы стыков и примыканий к розеткам и наличникам
Ведомости отделки	материал по каждой зоне с артикулом и посчитанным объёмом

Стены без декоративных решений, идущие под окраску, не разворачиваются: развёртка такой стены не несёт информации.

ЗАПАС МАТЕРИАЛА

Считается не единым процентом на весь объект. Норму даёт производитель конкретного материала: она зависит от формата, крупности рисунка и способа укладки.

04

Полный состав проекта по разделам

Развёрнутый состав в том виде, в каком его публикуют студии с максимальным пакетом, за вычетом позиций электропроекта: 31 позиция. Перечень приведён целиком, чтобы предложение «проект на 300 листов» можно было сопоставить с содержанием.

Обозначения. Обязательно - лист входит в базовый комплект. **По объекту** - лист появляется, когда на объекте есть соответствующее решение. **Раздувает объём** - лист дублирует содержание соседнего или не имеет адресата на стройке.

Эскизная часть

позиция	статус	комментарий
Виртуальный тур	по объ- екту	оправдан при удалённом ведении объекта и при согласо- вании решений на расстоянии
3D-визуализация	по объ- екту	задачу решают один-два ракурса на помещение; серия из шести видов увеличивает объём, а не точность

Строительная часть

позиция	статус	комментарий
Пояснительная записка	раздувает объём	требования читаются с листов; отдельный текстовый доку- мент на объекте не использу- ется

ПОЗИЦИЯ	СТАТУС	КОММЕНТАРИЙ
Обмерочный план	обязательно	база всех расчётов
План демонтажа	обязательно	первый лист в работе бригады и основание для объёмов
Возведение перегородок	обязательно	может быть совмещён с демонтажом на одном листе
Планировка с экспликацией	обязательно	связывает все листы комплекта
План конструкций ГКЛ	по объекту	нужен при большом объёме конструкций или при нагрузках на них
План размещения мебели	обязательно	база для электрики, света и проходов
План потолка	обязательно	уровни, ниши, закладные
План пола	обязательно	покрытия, стыки, направление укладки
Разрезы и детали	по объекту	нетиповые примыкания, ниши, высокие потолки
Развёртки и раскладка плитки	обязательно в мокрых зонах и на стенах с декором	определяет раскладку и положение лючков
План отделки стен	раздувает объём	содержание закрыто развёртками и ведомостью отделки
План заполнения проёмов	обязательно	включает схему открывания

позиция	статус	комментарий
Ведомость заполнения проёмов	по объекту	нужна при нестандартных дверях и заказе по спецификации
Ведомость отделки по помещениям	обязательно	база для расчёта и закупки
Ведомость отделки по объекту	раздувает объём	то же содержание в другой группировке; относится к закупке, а не к проекту

Электрика

позиция	статус	комментарий
Монтаж освещения	обязательно	точки света
Монтаж электрофурнитуры	обязательно	розетки, выключатели и выводы под технику с привязками и высотами
Группировка света по сценам	по объекту	нужен при управлении светом сценариями
Тёплый пол и спецификация	по объекту	схема раскладки сохраняется собственником: определяет зоны, где нельзя сверлить
Спецификация освещения	по объекту	требуется при самостоятельной закупке
Спецификация электрофурнитуры	по объекту	требуется при самостоятельной закупке

ЭЛЕКТРОПРОЕКТ В СОСТАВ ДИЗАЙН-ПРОЕКТА НЕ ВХОДИТ

Расчёт нагрузки, схема щита, разбивка по автоматам и селективность выполняются проектировщиком по электрике, а монтаж - электромонтажной организацией. Дизайн-проект задаёт для них исходные данные: расстановку оборудования, точки света и подключаемую технику.

Сантехника и отопление

ПОЗИЦИЯ	СТАТУС	КОММЕНТАРИЙ
Пояснительная записка	раздувает объём	см. выше
Монтаж сантехприборов	обязательно	точки подвода и слива
Развёртка с выводами	обязательно в мокрых зонах	включает положение ревизион- ных лючков
Принципиальная схема монтажа	по объекту	коллекторная разводка, нестан- дартные решения
Спецификация оборудования	по объекту	для закупки
Радиаторы и тёплый пол	по объекту	при замене или переносе отоп- ления
Спецификация радиаторов	по объекту	для закупки

КАК ОЦЕНИТЬ ПРЕДЛОЖЕННЫЙ ПРОЕКТ

Запросить два листа с прошлого объекта: обмерный план и развёртку санузла. По ним видно уровень проработки всего комплекта.

05

Когда объём проекта обоснованно больше

Детальная проработка окупается в следующих случаях:

- **Удалённое ведение объекта.** Другой город или страна, инвестиционный объект: чем детальнее чертежи и визуализация, тем меньше расхождение результата с замыслом.
- **Нетиповые узлы.** Сложные примыкания, скрытые двери, нестандартные конструкции.
- **Мебель на заказ.** Изготавливается по чертежу, а не по договорённости на объекте.
- **Сложная электрика и слаботочные системы.** Сценарии света, управление, большое число линий.
- **Мокрые зоны.** Гидроизоляция, разуклонка, лючки, стыки материалов.

06

Контроль в процессе производства работ

Проект не отменяет решений, принимаемых на объекте. Ниже - точки, в которых отсутствие фиксации приводит к неустранимым последствиям:

- **Регламент управляющей компании.** В большинстве домов перед заливкой стяжки вызывается главный инженер для фиксации уложенной шумоизоляции. Без акта подтвердить исполнение нечем, и претензии по шуму относятся на собственника.

- **Геометрия помещений.** Углы 90° по всей квартире, а не только в зонах установки кухни. Отклонение читается на раскладке плитки.
 - **Ревизионные лючки** к сифонам, запорной арматуре, счётчикам и фильтрам - закладываются в раскладку до укладки плитки.
 - **Внешние углы плитки и керамогранита** - запил под 45°. Работа выполняется не каждым плиточником, наличие навыка выясняется до начала работ.
 - **Закладные под подвесы:** люстры, тяжёлые светильники, потолочный декор. Натяжное полотно нагрузку не несёт, все точки подвеса определяются до монтажа.
 - **Инструментальная проверка после чистовой инженерии:** прозвон каждой линии и розетки, проверка заземления.
-

07

Фотофиксация скрытых работ

Исполнительная фотофиксация - документ, который используется на объекте в течение всего срока эксплуатации: по нему определяют положение коммуникаций перед любым сверлением. Съёмка выполняется **до закрытия конструкций**, по зонам.

Пол, до устройства стяжки

- Гидроизоляция мокрых зон: заведение на стены, высота захода.
- Шумо- и звукоизоляция: весь пирог до заливки.
- Раскладка контуров тёплого пола: определяет зоны, где нельзя сверлить, и участки без обогрева под встроенной мебелью.
- Разводка электрики и слаботочных систем в полу.
- Армирование и маяки до заливки.

Стены, до штукатурки и зашивки

- Электрика: штробы, кабели, подрозетники, распаечные коробки.
- Слаботочные системы: интернет, телевидение, домофон, управление.
- Сантехническая разводка: подводы, выпуски, коллектор, положение будущих лючков.
- Закладные под навесное оборудование: телевизор, шкафы, подвесной унитаз, поручни, зеркала.
- Каркасы гипсокартонных конструкций до зашивки: положение стоек.
- Трассы кондиционирования и вентиляция.

Потолок, до монтажа

- Закладные под все точки подвеса.
- Звукоизоляция запотолочного пространства.
- Разводка освещения и трассы за подвесной конструкцией.

08

Требования к фотофиксации

Снимок без привязки подтверждает наличие коммуникации, но не её положение. Требования к материалу:

1. **Два кадра на участок.** Общий - стена целиком с попаданием в кадр угла, проёма или окна. Детальный - сам участок. Детальный кадр без общего теряет привязку.
2. **Размер в кадре.** Рулетка, разложенная от угла до точки, либо размеры, нанесённые маркером на черновую поверхность и снятые вместе с ней.

3. **Видеообход помещений** с проговариванием привязок: помещение, стена, отсчёт от угла, высота. Восстанавливает данные, не попавшие в кадр.

Итог

Качество дизайн-проекта определяется не объёмом альбома, а числом решений, принятых до начала работ, и числом вопросов, которые проект снимает в процессе производства.

Комплект, по которому можно строить, - это тринадцать листов, выполненных с привязками и посчитанными объёмами. Дальше проект дополняется по объекту, а исполнительная фотофиксация скрытых работ остаётся собственнику как документ на весь срок эксплуатации.

Нужно оценить проект, который вам предложили, или собрать комплект под ваш объект? Мы ведём объекты целиком - дизайн, комплектацию и авторский контроль.

КТО МЫ

Чем мы можем помочь

Этот материал - часть системы, по которой мы ведём объекты: дизайн, комплектацию и авторский контроль ведёт дизайнер Оксана Ефремова, строительные работы выполняет подрядная строительная компания. Что это даёт вам:

— **Решения - до стройки, а не на бегу.** Всё, о чём этот материал, мы проходим вместе с вами на этапе проекта - стройка идёт без простоев и переделок.

- **Прозрачная смета.** Видно, что входит и что нет; всё сверх сметы - только письменно и до выполнения.
- **Поэтапная приёмка и оплата.** Вы платите за принятый результат; скрытые работы фиксируются фото до закрытия.
- **Комплектация снимает с вас закупку целиком.** Подбор, заказ, сроки поставки, приёмка на объекте, а также возвраты и рекламации, если пришло битым или не тем. Это самая изматывающая часть ремонта, и её можно не проходить самому. Услугу можно взять отдельно - без ремонта и без дизайн-проекта.
- **И она же обычно экономит деньги.** Скидки, которые поставщики дают дизайнерам, выше обычных клиентских - мы передаём их вам.
- **Стоимость услуги - 10% от закупочной стоимости материалов.**

Расскажите о вашем объекте - подскажем, с чего начать именно вам.

ТЕЛЕГРАМ [@remont_start](https://www.instagram.com/remont_start) ТЕЛЕФОН **+7 916 202-65-60**

Дизайн и комплектация - ООО «ФАБ». Строительные работы выполняет подрядная организация. Материал не является офертой.

Материал носит информационный характер и не является рекомендацией, проектной документацией или правилами выполнения работ. Учитывайте особенности вашего объекта; решения и их применение остаются на вашей стороне.