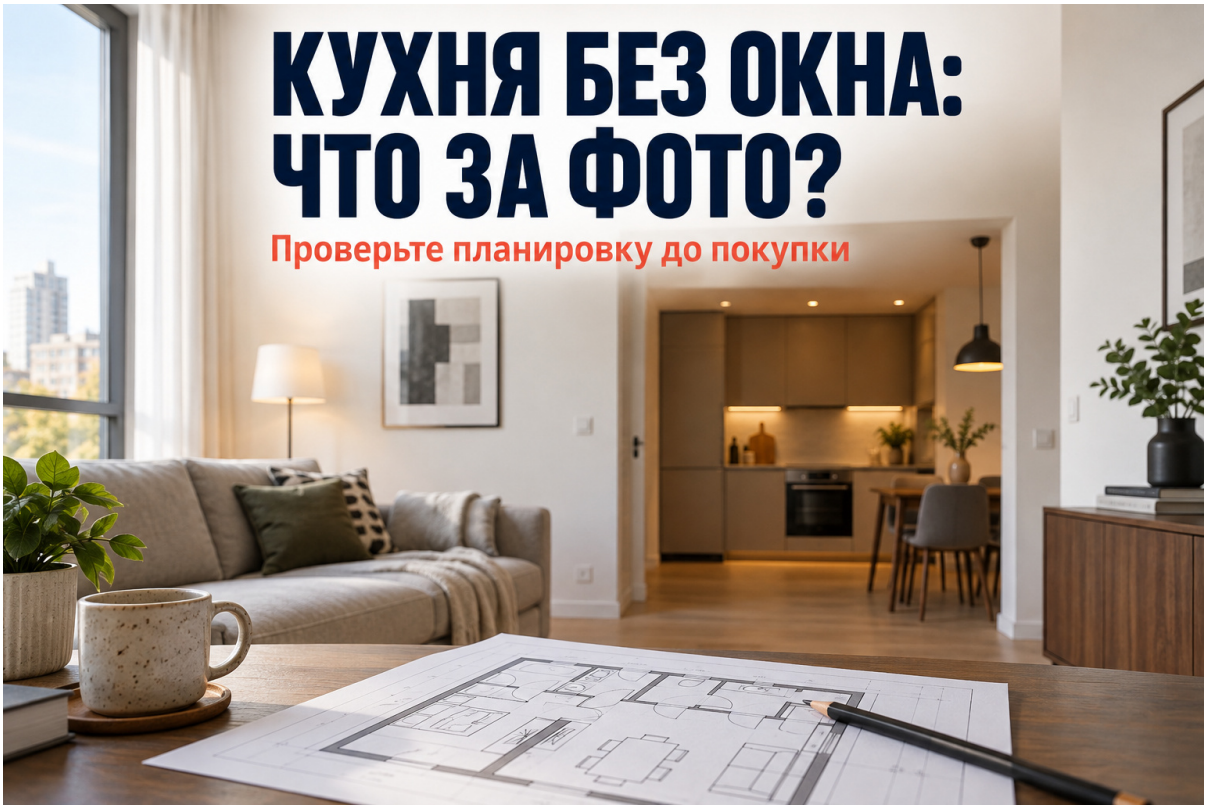
Кухня в глубине квартиры: паспорт планировки и вопросы проектировщику

Выясните происхождение планировки, соберите вопросы по инженерным системам и проверьте, подходит ли кухня ежедневному режиму семьи.



10 страниц · 6 шагов · 18 проверок

Паспорт планировки, заполненная карта расхождений, вопросы проектировщику и отдельный чек-лист для показа.

Применимость норм и допустимость конкретных работ оценивают профильные специалисты. Этот лист помогает собрать данные; он не является проектом или разрешением на переустройство.

С чего начать

В объявлении обещают дополнительную комнату за счёт кухни в глубине квартиры, а документов и объяснения инженерного решения пока нет.

Проверка	Что записать	Зачем
Происхождение	Проект или поздние изменения	Выбрать нужные документы
Название зоны	По плану, не рекламе	Не подменить статус
Инженерия	Плита, воздух, вода	Собрать вопросы специалисту
Быт	Кто и когда готовит	Оценить пригодность семье

Подготовьте исходные данные

• План с обозначениями и фактическое расположение стен, плиты, мойки.

• Сведения о происхождении решения и оформлении выполненных изменений.

• Тип оборудования, доступные проектные сведения по коммуникациям.

• Режим семьи: готовка, работа, сон и одновременное использование пространства.

Соберите и сопоставьте факты

1. Определите зону

Сопоставьте план и фактическую обстановку. Различайте отдельную кухню, кухню-нишу и рекламное название. Запишите границы и тип плиты. Исключение для естественного освещения кухонь-ниш не разрешает любую кухню в кладовой.

Готово: Название связано с документом и конкретным решением.

Не делайте так: Считать слово «европланировка» техническим заключением.

2. Выясните происхождение

Уточните, предусмотрена ли зона проектом дома или появилась после ремонта. Во втором случае соберите сведения о работах и оформлении; специалист оценит расхождения и применимые требования.

Готово: Понятен маршрут проверки документов.

Не делайте так: Принять слова о соседях вместо подтверждения.

3. Соберите инженерные вопросы

Запишите тип плиты, решения по притоку и удалению воздуха, воде и обслуживанию. Газовое оборудование не оценивайте по признакам электрической кухни-ниши. Не вскрывайте и не изменяйте системы самостоятельно.

Готово: Для специалиста есть конкретные исходные данные.

Не делайте так: Считать наличие вытяжки доказательством исправной вентиляции.

Что нужно получить перед продолжением

Примите и зафиксируйте решение

4. Проведите бытовую репетицию

Отметьте на плане положение готовящего, второго человека и проходы. Оцените доступ к холодильнику, мойке и столу. Обсудите вечернюю готовку и видеозвонки в смежной зоне.

Готово: Выявлены конфликты режима, а не только вкуса.

Не делайте так: Ограничиться видом при включённой подсветке.

5. Проверьте свет и впечатления

С разрешения собственника сравните дневной и обычный вечерний режим. Встаньте у рабочей поверхности, оцените тени и блики как личное впечатление. Нормативные показатели и технические причины проверяют специалисты.

Готово: Наблюдение имеет время и условия.

Не делайте так: Назвать фотографию доказательством достаточного света.

6. Зафиксируйте развилки

Разделите проверку текущего состояния и будущих изменений. Запишите документы, ответственных и сроки. Перед ипотечной сделкой отдельно передайте сведения банку по его процедуре.

Готово: Клиент понимает, что подтверждено и что ещё открыто.

Не делайте так: Обещать дополнительную спальню до проверки.

Что проверить после выполнения

Заполненный пример

Учебный объект: прежняя кухня у окна используется как спальня, мойка и электрическая плита перенесены в глубину. Документы на изменения не предоставлены.

Наблюдение	Вопрос	Подтверждение	До ответа
Спальня вместо кухни	Как оформлено назначение	Документы и оценка изменений	Не обещать готовую трёшку
Мойка в коридоре	Как решены подключения	Сведения по коммуникациям	Не обещать новый перенос
Панель электрическая	Как предусмотрено питание	Проект и проверка специалиста	Не включать для эксперимента
Окна рядом нет	Как семье готовить	Сценарий и повторный показ	Не судить по фото

Отдельно оцениваются документы и бытовой комфорт. Положительный ответ по одному направлению не закрывает второе.

Как сделать запись полезной

Общая оценка	Проверяемая запись
Сделаете тут ещё спальню	Проверим назначение зон, оформление и пригодность вашему режиму.
Вытяжка всё решит	Уточним предусмотренный воздухообмен и состояние систем.

Выберите действие по ситуации

Ситуация	Что передать специалисту	Что спросить
Решение из проекта	План и сведения застройщика	Совпадает ли фактическое состояние
Поздний перенос	План до/после, состав работ	Как оценить оформление и допустимость
Новая перегородка	Желаемая схема и назначение	Какие требования и действия применимы
Неясная вентиляция	Наблюдения и доступные схемы	Какое обследование требуется

Уточните перед решением

1. Каких исходных документов не хватает для вывода?
2. Относится ответ к существующей зоне или будущим изменениям?
3. Какие ограничения останутся даже после решения вопроса?

18 проверок результата

Галочка означает подтверждённый результат. Если данных нет, перенесите вопрос в лист решений.

Документы

- [ ] **План.** Обозначения помещений прочитаны. Если нет: запросите.
- [ ] **Границы.** Сопоставлены с фактическими. Если нет: отметьте.
- [ ] **Происхождение.** Проект или ремонт определены. Если нет: уточните.
- [ ] **Изменения.** Есть перечень и статус оформления. Если нет: соберите.
- [ ] **Тип кухни.** Не взят из рекламной фразы. Если нет: проверьте.
- [ ] **Вывод.** Относится к конкретному объекту. Если нет: уточните условия.

Инженерия

- [ ] **Плита.** Газ и электричество различены. Если нет: запишите.
- [ ] **Питание.** Вопрос передан специалисту. Если нет: не проверяйте щит сами.
- [ ] **Воздух.** Приток и удаление выясняются. Если нет: запросите решение.
- [ ] **Вода.** Расположение подключения известно. Если нет: уточните.
- [ ] **Доступ.** Обслуживание не забыто. Если нет: проверьте.
- [ ] **Наблюдение.** Не выдано за диагноз. Если нет: отделите.

Повседневность

- [ ] **Готовка.** Проверены два человека. Если нет: разыграйте.
- [ ] **Проход.** Холодильник не перекрывает маршрут. Если нет: проверьте.
- [ ] **Свет.** День и вечер различены. Если нет: повторите показ.
- [ ] **Звук.** Режим семьи обсуждён. Если нет: уточните.
- [ ] **Будущий ремонт.** Оценён отдельно. Если нет: не обещайте автоматически.
- [ ] **Следующий шаг.** Кто и к какому сроку записано. Если нет: назначьте.

Заполните свой рабочий лист

Отмечайте конкретные расхождения. Не ставьте «всё хорошо», если документа ещё нет.

Код задачи: _____ Дата: _____

Зона / оборудование	По документам	Фактически	Вопрос / кто

Принятое решение: _____

Что осталось неизвестным: _____

Следующий шаг и дата: _____

Вопросы, ответственность и сроки

Удобство и допустимость ведите раздельно. Готовку, работу и проходы обсуждайте на одном плане.

Сценарий семьи	Место / время	Наблюдение	Повторить / уточнить

Пять сигналов, при которых нужно уточнение

Документов нет, но всё обещают. Зафиксируйте пробел.

Газовую зону называют нишей без проверки. Уточните техническое решение.

Перенос мойки обещают по фотографии. Передайте вопрос проектировщику.

Покупателю неудобно готовить вдвоём. Не заменяйте бытовой ответ рекламой.

Банк ещё не видел изменения. Пройдите его проверку объекта.

Согласуйте следующий шаг

Формулировка для разговора

«По плану здесь [зона], фактически [что]. Подтверждено [документ]. До решения выясняем [вопрос] у [специалист] к [срок]. Отдельно на повторном показе проверим [сценарий семьи]».

Первое действие после чтения

Соберите один паспорт зоны: план, фотографии, тип плиты и список расхождений. Назначьте конкретный вопрос специалисту до обсуждения переделок.

Контакт ответственного: _____

Когда вернуться к проверке: _____

Другие материалы Нейросистемы →

После красивого показа клиент не принимает решение?

Диагностическая карта для риелтора помогает проверить, связываете ли вы особенности объекта с реальным режимом покупателя.

Проверить сценарий показа →

Подготовлено 24.09.2026. Учебные примеры обозначены отдельно. Перед применением обновите данные своей задачи, документы и условия участников.

СП 54.13330.2022: действующий документ, Росстандарт

Текст СП 54.13330.2022, пункты 3.1.17 и 7.12

ЖК РФ, статья 26: согласование работ