

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Нео Дом»**

Юридический адрес: 246028, Гомельская область, г. Гомель, ул. Советская, д. 144-103, оф. 103-2  
Р/с BY98PJCB30124083671000000933  
УНП 491381596

Банк ОАО «Приорбанк» БИК PJCBVY2X г.Гомель, ул. Красноармейская, За  
тел.: +375-29-345-99-75 электронная почта: 3459975@gmail.com

---

**Шифр 03-07-24**

**«Строительство многоквартирного жилого дома на  
земельном участке по адресу: Гомельская область,  
Лоевский район, Страдубский с/с, д. Чаплин,  
ул. Советская д. 72»**

**Архитектор**

**С.М. Герасименко**

г. Гомель, 2024

### Состав проекта:

1. Исходные данные
2. Пояснительная записка
  - 2.1. Общая часть.
  - 2.2. Архитектурные решения.
  - 2.3. Конструктивные решения.
  - 2.4. Противопожарные требования.
  - 2.5. Мероприятия по обеспечению охраны окружающей среды.
  - 2.6. Основные положения по строительству жилого дома.
  - 2.7. Техничко-экономические показатели объекта.
3. Рабочие чертежи

Взам.инв.									
	Подл и дата							03-07-24	
Инв.№ подл		Изм	Колич	Лист	№док	Подпись	Дата	Стадия	Лист
	Разработал	Герасименко				08.24	А	1	8
Пояснительная записка							ООО «Нео дом»		

# 1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Данный архитектурный проект «**Строительство многоквартирного жилого дома на земельном участке по адресу: Гомельская область, Лоевский район, Страдубский с/с, д. Чаплин, ул. Советская д. 72**» выполнен на основании:

- Свидетельства (Удостоверения) №340/1878-2440 о государственной регистрации;
- земельно-кадастрового плана земельного участка (0,2500га);
- Договора подряда № 2/24 на выполнение проектных работ.

									Лист
					08.24				
Изм	Колич	Лист	№док	Подпись	Дата		03-07-24		2

## 2. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

### 2.1.Общая часть

На земельном участке площадью 0,2500 га предусматривается строительство: многоквартирного жилого дом размером 11,55x13,68м.

Категория условий проживания – Б (комфортные условия).

По классу сложности здания относится к группе **К-5**.

Степень огнестойкости здания жилого дома по минимальным пределам огнестойкости основных конструкций принята по СН 2.02.05-2020 «Пожарная безопасность зданий и сооружений» – //.

Класс по функциональной пожарной опасности жилого дома в соответствии с СН 2.02.05-2020.

Согласно Постановления Совета Министров Республики Беларусь от 19.10.2006г. №1387 разрешение органов Госстройнадзора на производство строительно-монтажных работ и экспертное заключение не требуется.

Технические требования, принятые в рабочих чертежах, соответствуют требованиям экономических, санитарно-гигиенических, противопожарных и других действующих норм и обеспечивают безопасную для жизни и здоровья людей эксплуатацию объекта при соблюдении предусмотренных рабочими чертежами мероприятий.

									Лист
					08.24				
Изм	Колич	Лист	№док	Подпись	Дата		03-07-24		3

## 2.2. Архитектурные решения

Выполняется строительство многоквартирного жилого дома размером 11,55x13,68м.

### Наружная отделка

Стены:

Отделка по типу «Шуба» с последующей покраской

Примечание. Допускается применять материалы других фирм-производителей, но с условием сохранения архитектурной задумки всего комплекса зданий и по согласованию главного архитектора проекта.

### Внутренняя отделка

Полы.

Плитка, ламинат.

Стены.

Покраска, обои, плитка.

Потолки.

Улучшенная окраска с подготовкой поверхности.

## 2.3. Конструктивные решения

За относительную отметку 0.000 принят уровень чистого пола первого этажа.

Фундамент проектируемый:

– железобетонные цокольные панели установленные на блоки ФБС.

Не допускается устройство фундаментов на промерзшем основании.

Обратную засыпку пазух фундаментов выполнить местным грунтом с тщательным послойным трамбованием грунта до коэффициента уплотнения 0,93.

Стены наружные:

– железобетонные 160мм, утепление в 2 слоя первый слой 100мм на клею, второй 50мм на дюбеля 200 с перехлестом швов первого слоя и последующей наружной отделкой.

Стены внутренние, перегородки:

- железобетонные 160мм

- газосиликатные блоки толщиной 100мм.

- кирпичные перегородки 120мм

Перекрытие:

– железобетонные плиты перекрытия.

									Лист
					08.24			03-07-24	4
Изм	Колич	Лист	№док	Подпись	Дата				

Кровля:

- плоская , покрытие – рулонный битумный материал.

Водосточная система – наружный организованный водосток.

Окна: ПВХ по СТБ 1108-2017.

Дверные блоки: по СТБ-2433-2015.

Производство всех видов работ осуществлять в соответствии с требованиями, СН 2.02.05-2020 «Пожарная безопасность зданий и сооружений», а также с постановлением Министерства труда и социальной защиты Республики Беларусь от 31.05.2019 № 24/33, Министерства архитектуры и строительства Республики Беларусь от 31.05.2019 № 24/33 «Об утверждении Правил по охране труда при выполнении строительных работ».

## 2.4 Противопожарные требования

В соответствии с законом Республики Беларусь «О пожарной безопасности», техническими нормативными и правовыми актами системы противопожарного нормирования и стандартизации в целях обеспечения пожарной безопасности при строительстве (реконструкции) индивидуального жилого дома и хозяйственных построек заказчику необходимо выполнить следующие мероприятия:

- укомплектовать здание первичными средствами пожаротушения;
- выполнить систему молниезащиты и заземление контура дома;
- гаражи-стоянки, электрощитовые, мастерские, кладовые в которых обращаются или хранятся твердые горючие вещества и материалы, рекомендуется оборудовать огнетушителями самосрабатывающими порошковыми;
- все применяемые при строительстве несущие и ограждающие конструкции, отделочные и теплоизоляционные материалы должны иметь сертификат соответствия требованиям пожарной безопасности;

Объект должен быть обеспечен системами электрического освещения, силового оборудования, телефонизации, радиофикации, инженерного оборудования в соответствии с техническими условиями заинтересованных служб; Противопожарные разрывы между зданиями, проезды и подъезды для пожарных машин запроектированы в соответствии с требованиями СН 2.02.05-2020.

Требования противопожарной безопасности к системе утепления соответствуют требованиям СН 2.02.05-2020 «Пожарная безопасность зданий и сооружений».

									Лист
					08.24			03-07-24	5
Изм	Колич	Лист	№док	Подпись	Дата				

## 2.5 Мероприятия по обеспечению охраны окружающей среды

Жилой дом размещается в районе индивидуальной жилой застройки. Проектируемое пятно застройки в охранные зоны не попадает.

Водоснабжение – скважина.

Канализация – септик.

Теплоснабжение от индивидуального электрического отопительного котла.

Предусмотреть снятие плодородного слоя на участках застройки и прокладки инженерных сетей, с сохранением и использованием его для рекультивации нарушенных земель и улучшения плодородия на данном земельном участке.

Предусмотреть мероприятия по обращению с отходами, в том числе со строительными (сбор, перевозка, хранение, использование, обезвреживание отходов и т.д.).

Предусмотреть организацию раздельного сбора ТБО.

## 2.6 Основные положения по строительству жилого дома.

Согласно нормам СН 3.01.03-2020 «Планировка и застройка населенных пунктов»:

6.3.1 Планировку и застройку районов усадебной жилой застройки необходимо осуществлять на основе разрешительной документации, в соответствии с утвержденной градостроительной документацией.

6.3.2 Размеры приусадебных участков следует принимать в соответствии с [5]. При этом необходимо учитывать эффективность использования территории, особенности населенных пунктов, типологию жилых домов, характер застройки, условия ее размещения в структуре города.

6.3.3 В населенных пунктах в зависимости от конкретных градостроительных условий следует применять следующие типы усадебной жилой застройки: — усадебную застройку высокой плотности, предусматриваемую в условиях реконструкции территорий крупнейших, крупных и больших городов (площадь участка от 200 до 400 м<sup>2</sup>); — усадебную застройку средней плотности городского типа, не предусматривающую ведение личного подсобного хозяйства, как правило, коттеджную или блокированную (площадь участка от 400 до 1000 м<sup>2</sup>); — усадебную застройку низкой плотности, применяемую в городских населенных пунктах (площадь участка от 1000 до 2500 м<sup>2</sup>); — усадебную застройку низкой плотности, применяемую в сельских населенных пунктах (площадь участка 2500 м<sup>2</sup> и более).

6.3.4 На приусадебном участке разрешается размещать строения для объектов обслуживания, если такое размещение не противоречит утвержденной градостроительной документации, а также [11].

6.3.5 В малых городах, поселках городского типа и сельских населенных пунктах в целях рационального использования территории и формирования комфортной среды жизнедеятельности человека разрешается предусматривать функциональное зонирование участка с выделением жилой и хозяйственной зон.

									Лист
					08.24			03-07-24	6
Изм	Колич	Лист	№док	Подпись	Дата				

В жилую зону входят: жилой дом, гостевой домик, палисадник, двор перед домом и часть сада; в хозяйственную — часть двора с хозяйственными постройками, строения для хранения инвентаря, гараж, баня, стационарные теплицы, огород и сад. На приусадебном участке разрешается предусматривать устройство ландшафтно-обустроенного пруда-копани, не дренирующего в грунт бассейна, с учетом требований [20].

6.3.6 Расстояние от построек и объектов на приусадебном участке до границ соседнего (смежного) участка следует принимать, м, не менее\*: — от отдельно стоящего жилого дома, гостевого домика — 3; — от ландшафтно-обустроенного пруда-копани, не дренирующего в грунт бассейна — 3; — от хозяйственных построек, пергол и беседок (высотой не более 3 м) — 2. Возведение нового жилого дома и хозяйственных построек, а также реконструкция существующего жилого дома и хозяйственных построек в районах сложившейся усадебной застройки допускается соответственно на расстоянии менее 3 и 2 м от границы земельного участка при наличии нотариально заверенного письменного согласия смежного(-ых) землепользователя(-ей). Существующие жилые дома и (или) хозяйственные постройки, расположенные на расстоянии менее нормативного, должны быть оборудованы водоотводящими устройствами, предотвращающими сток дождевой воды с крыш на территорию соседнего (смежного) участка.

6.3.7 Возведение жилого дома, гостевых домиков следует осуществлять на расстоянии не менее 3 м от красной линии, установленной градостроительной документацией. При реконструкции сложившейся усадебной застройки указанное расстояние предусматривается уменьшать при условии соблюдения требований СН 3.03.06, СН 2.04.01.

6.3.8 Земельный участок, на котором расположен объект агротуризма, должен иметь подъездные пути, благоустроенную прилегающую территорию с учетом передвижения физически ослабленных лиц, а также площадку для парковки автомобилей

									Лист
					08.24				
Изм	Колич	Лист	№док	Подпись	Дата		03-07-24		7

## 2.7.Технико-экономические показатели

1. Вместимость, число квартир: 1;
2. Этажность: 1;
3. Жилая площадь жилого дома: 34,13 м<sup>2</sup>;
4. Общая площадь жилого дома: 93,77 м<sup>2</sup>;
5. Площадь застройки жилого дома: 143,9 м<sup>2</sup>;
6. Строительный объем: 487,5м<sup>2</sup>;
7. Площадь участка: 0,2500 га.

### Инженерное оборудование

1. Отопление – от электрического котла.
2. Водоснабжение – скважина.
3. Канализация – септик.
4. Горячее водоснабжение – от электрического котла.
5. Электроснабжение – согласно техникий условий РЭС.

									Лист
					08.24				
Изм	Колич	Лист	№док	Подпись	Дата		03-07-24		8



Условные обозначения:

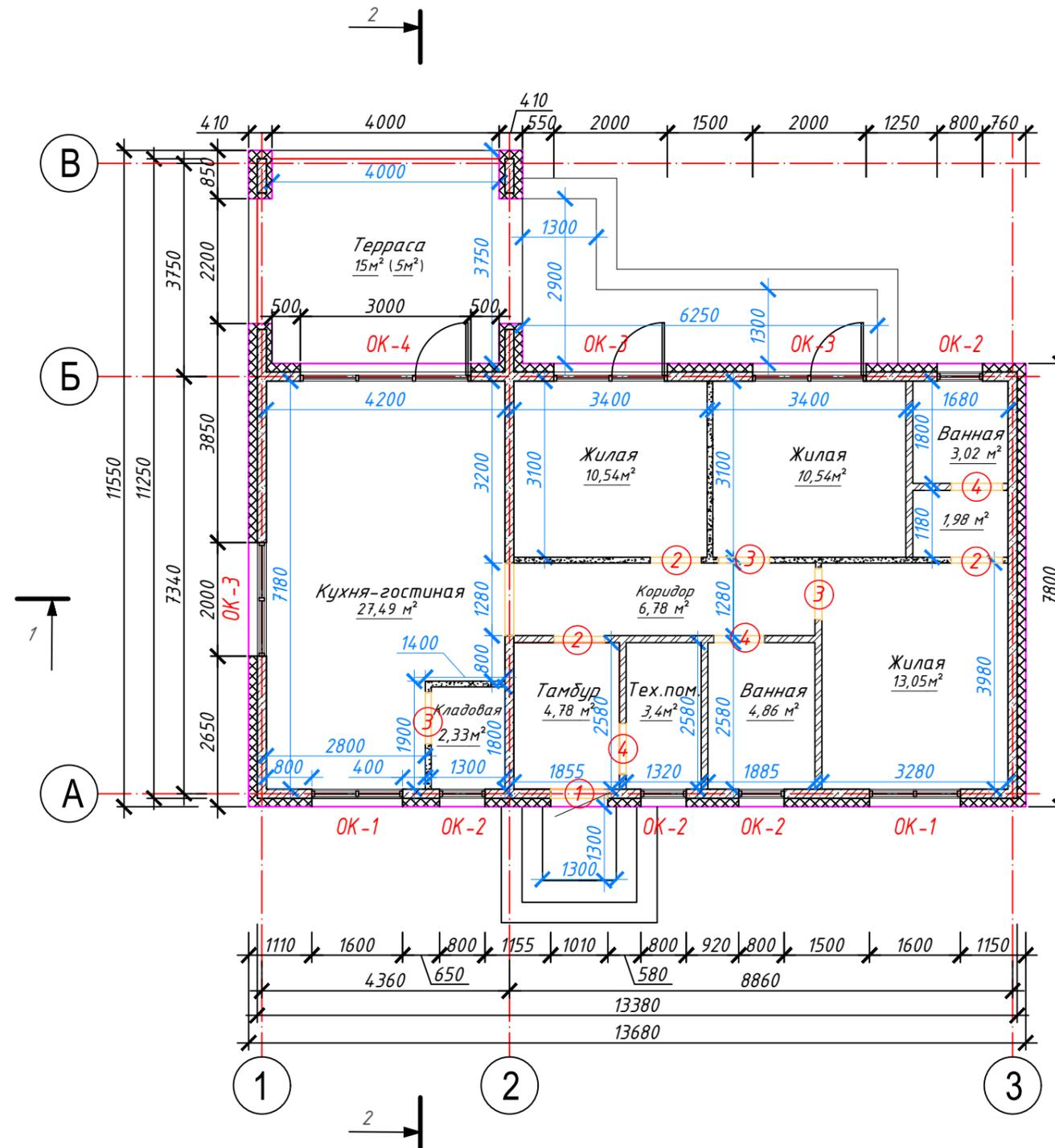
-  - стены из железобетона;
-  - перегородки из ячеистобетонных блоков;
-  - кирпичные перегородки;
-  - утепление из пенополистирола;

0,00 м<sup>2</sup> - площадь помещения;

3	34,13	- жилая площадь квартиры, м <sup>2</sup>
	88,77	- площадь квартиры, м <sup>2</sup>
	93,77	- общая площадь квартиры, м <sup>2</sup>

Кол-во жилых комнат

- ① - марка дверного проема;
- OK-1 - марка оконного проема;



						03-07-24		
						«Строительство многоквартирного жилого дома по адресу: Гомельская область, Лоевский р-н, Страдубский с/с, д. Чаплин, ул. Советская, 72»		
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата			
Разработал	Герасименко				08.24	Одноквартирный жилой дом		
						Стадия	Лист	Листов
						A	2	
						План 1-го этажа на отм. 0,000		
						<b>NEODOM</b>		







Паспорт отделки фасадов

Номер на фасаде	Наименование частей фасадов	Вид отделки	Площадь, м <sup>2</sup>	Обозначение	Колер
1	Наружные стены, цоколь (утепляемые)	-отделка по типу "Шуба" с последующей покраской	121		Hell-WeiB
		-отделка по типу "Шуба" с последующей покраской	40		GRANIT 45
2	Оконные и дверные откосы	-отделка по типу "Шуба" с последующей покраской	10		Hell-WeiB
		-отделка по типу "Шуба" с последующей покраской	2		GRANIT 45
3	Площадки и ступени крылец	Плитка тротуарная, цвет серый	—		"Светло-серый"
4	Окна	ПВХ-профиль	—		Hell-WeiB
5	Двери	Метал	—		RAL 7024

- 1 Цвета подобраны с использованием колерных каталогов "Capacol 3D System plus".
- 3 Краску использовать с коэффициентом паропроницаемости не менее 0,015 мг/(м·ч·Па).
- 4 Перед заказом краски все цвета уточнить по колернику.
- 5 Колеровка только щелочестойкими и устойчивыми к УФ лучам неорганическими пигментами, природу пигментов подтвердить протоколами испытаний независимых лабораторий РБ, не собственных
- 6 Расходы даны ориентировочные, точный расход определить на объекте пробным нанесением с составлением АКТа.

						03-07-24						
						«Строительство многоквартирного жилого дома по адресу: Гомельская область, Лоевский р-н, Страдубский с/с, д. Чаплин, ул. Советская, 72»						
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата							
Разработал	Герасименко				08.24							
						Одноквартирный жилой дом						
						Паспорт отделки фасадов						
						<table border="1"> <tr> <td>Стадия</td> <td>Лист</td> <td>Листов</td> </tr> <tr> <td align="center">А</td> <td align="center">6</td> <td></td> </tr> </table>	Стадия	Лист	Листов	А	6	
Стадия	Лист	Листов										
А	6											
												

Спецификация заполнения дверных проемов

Марка, поз.	Обозначение	Наименование	Количество, шт.		Примечание
			1 эт.	Всего	
<i>Двери наружные</i>					
1	СТБ 2433	Дверной блок ДН С Г 21-10 Л П Ут	1	1	115,5 кг
<i>Двери внутренние</i>					
2	СТБ 2433	Дверной блок ДВ2 Д Г 21-9	3	3	
3	СТБ 2433	Дверной блок ДВ2 Д Г 21-9 Л	3	3	
4	СТБ 2433	Дверной блок ДВ6 Д Г 21-9 П	3	3	

- 1 Перед заказом на изготовление новых дверных блоков, размеры всех проемов уточнить по месту.
- 2 Крепление дверных блоков выполнять с учетом раздела 8 ТКП 45-3.02-223-2010 распорными рамными (анкерными) дюбелями. Крепежные элементы должны быть расположены от 150 до 180мм от внутреннего угла оконного блока.
- 3 Наружные эвакуационные двери не должны иметь запоров, которые не могут быть открыты изнутри без ключа.
- 4 Высота размещения дверных ручек выполнить не менее 0,8 м и не более 1,1 м.
- 5 Ширина полотен в квартиры, жилые комнаты и кухни - не менее 0,8 м. В летние помещения, санитарные узлы и кладовые - не менее 0,6 м - п. 4.13 СН 3.02.01-2019.
- 6 Предусмотреть герметизацию всех дверей (пена монтажная).
- 7 Наружные двери выполнить утепленными.
- 8 Межкомнатные двери необходимо устанавливать с зазором между полом (0,000) и полотном двери не менее 20 мм.
- 9 Дверные блоки в ванных комнатах, туалетах выполнить с порогом.

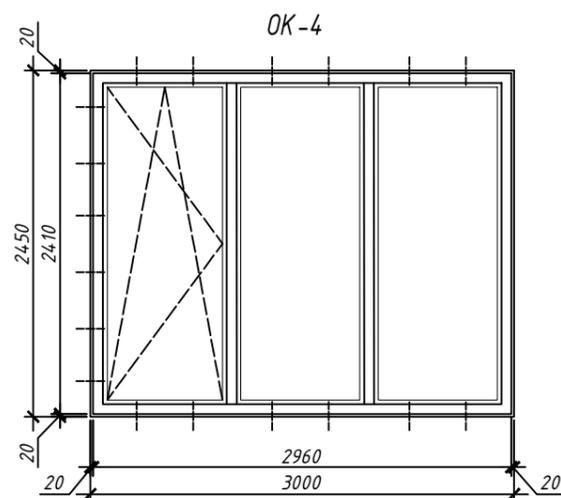
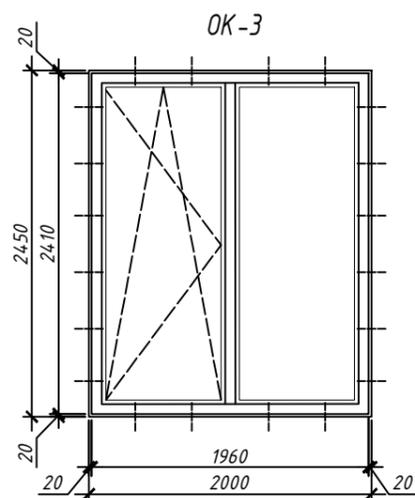
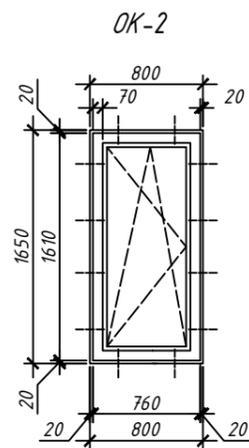
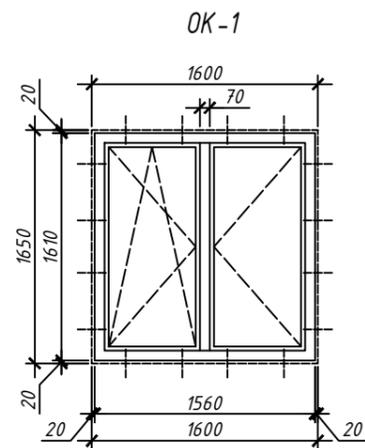
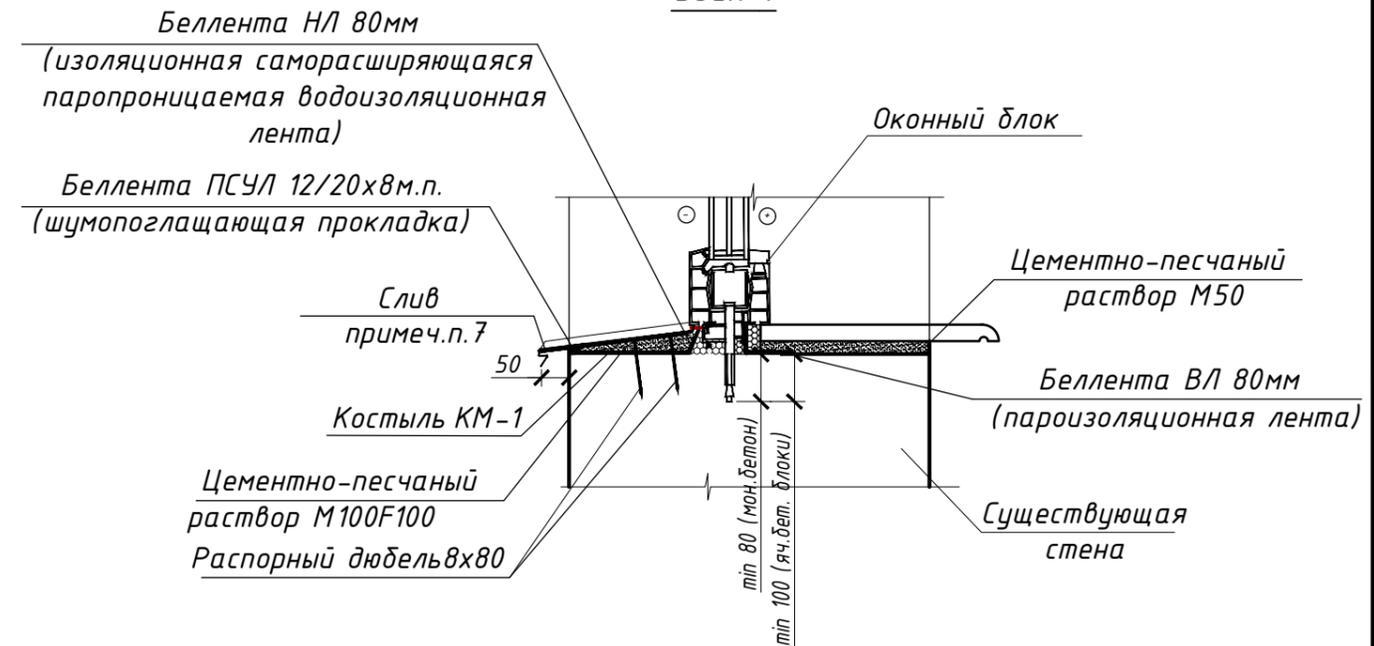
						03-07-24			
						<b>«Строительство многоквартирного жилого дома по адресу: Гомельская область, Лоевский р-н, Страдубский с/с, д. Чаплин, ул. Советская, 72»</b>			
<i>Изм.</i>	<i>Кол.</i>	<i>Лист</i>	<i>№ док</i>	<i>Подпись</i>	<i>Дата</i>				
						<b>Одноквартирный жилой дом</b>	<i>Стадия</i>	<i>Лист</i>	<i>Листов</i>
<i>Разработал</i>	Герасименко				08.24		А	7	
						<b>Спецификация заполнения дверных проёмов</b>	<b>NEODOM</b>		

Спецификация заполнения оконных проемов

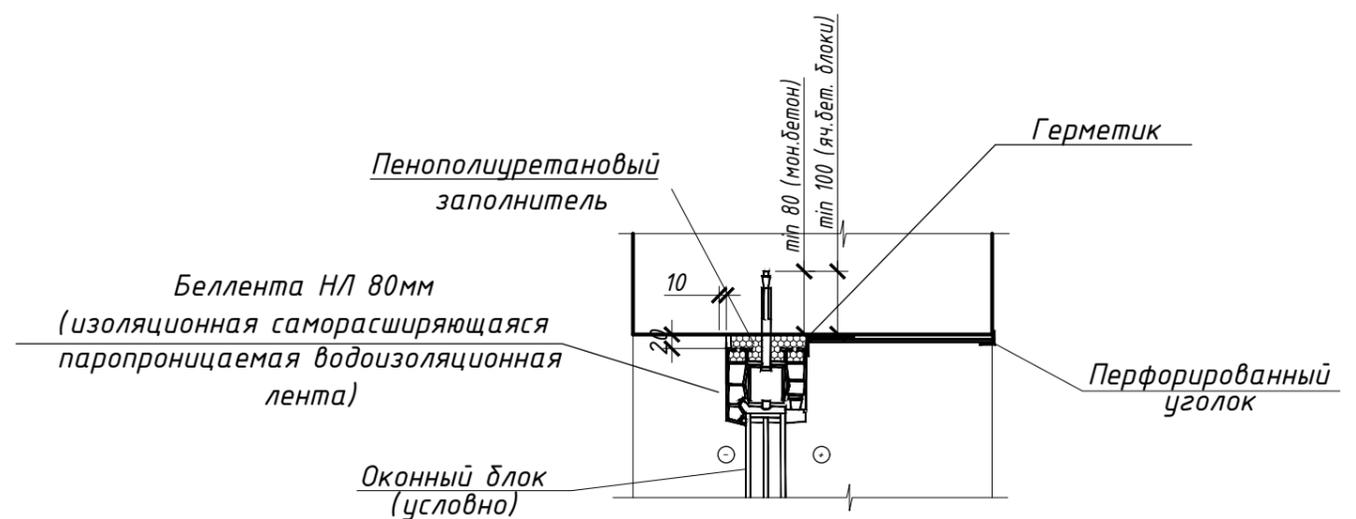
Марка, поз.	Обозначение	Наименование	Количество, шт.		Примечание
			1 эт.	Всего	
ОК-1	СТБ 1108-2017	ОП А 1650-1600 П/О И СП2 ВК ДЗБ Т1-Б-Б-Г1-2	2	2	
	СТБ 1548-2005	Подоконная доска по типу ПВХ Ж Г 150x1700	2	2	
ОК-2	СТБ 1108-2017	ОП А 1650-800 П/О И СП2 ОГ ВК ДЗБ Т1-Б-Б-Г1-2	4	4	
	СТБ 1548-2005	Подоконная доска по типу ПВХ Ж Г 150x900	4	4	
ОК-3	СТБ 1108-2017	ОП А 2450-2000 П/О И СП2 ОГ ВК ДЗБ Т1-Б-Б-Г1-2	3	3	
ОК-4	СТБ 1108-2017	ОП А 2450-3000 П/О И СП2 ОГ ВК ДЗБ Т1-Б-Б-Г1-2	1	1	

Узлы крепления окон

Узел 1



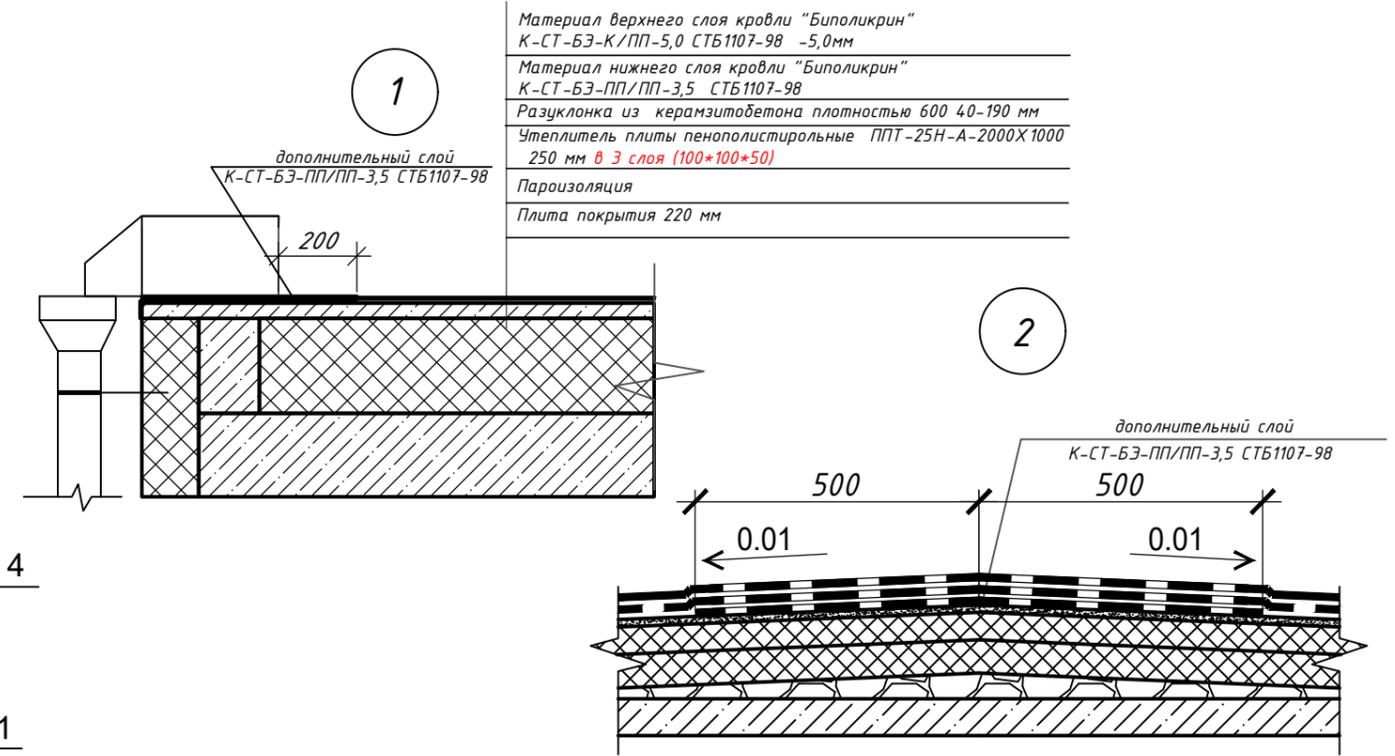
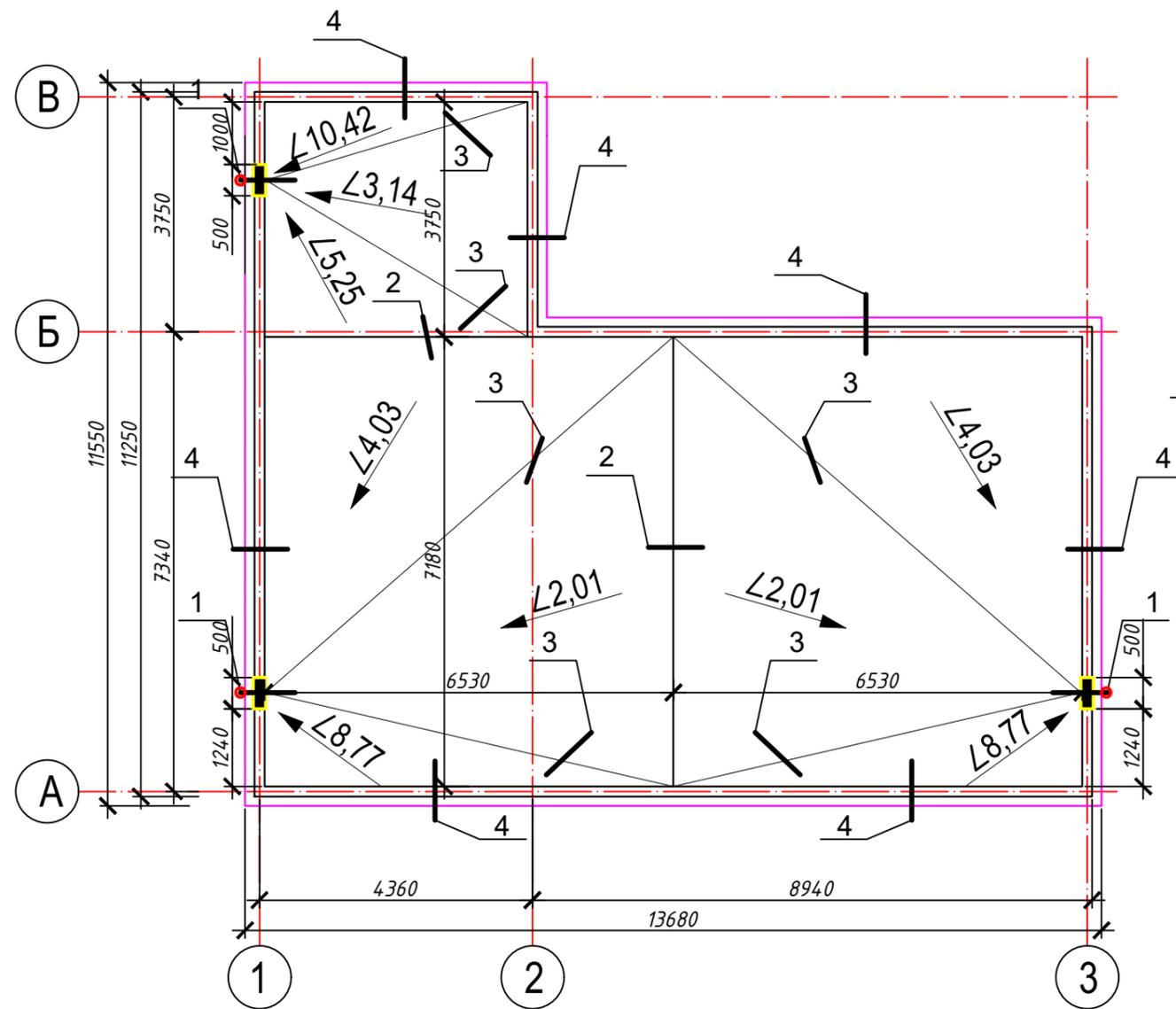
Узел 2



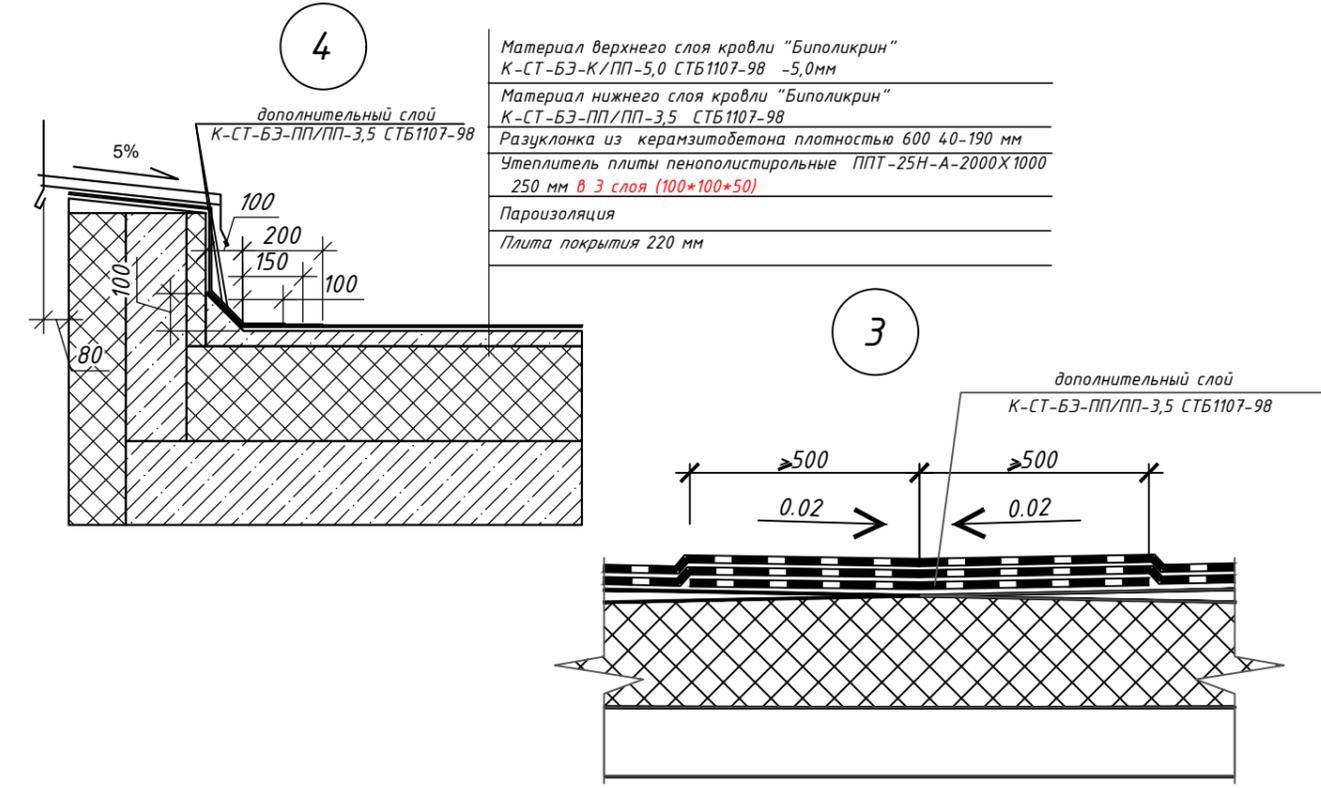
03-07-24

«Строительство многоквартирного жилого дома по адресу: Гомельская область, Лоевский р-н, Страдубский с/с, д. Чаплин, ул. Советская, 72»

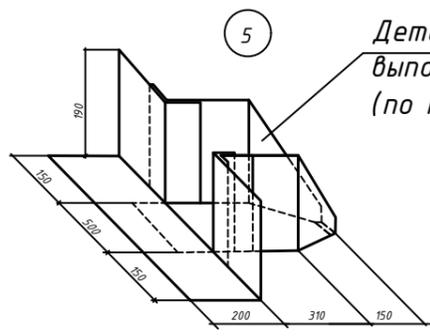
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Стадия	Лист	Листов
						Одноквартирный жилой дом	А	8
						Спецификация заполнения оконных проёмов	NEODOM	



Материал верхнего слоя кровли "Биполикрин"  
К-СТ-БЗ-К/ПП-5,0 СТБ1107-98 -5,0мм  
Материал нижнего слоя кровли "Биполикрин"  
К-СТ-БЗ-ПП/ПП-3,5 СТБ1107-98  
Разуклонка из керамзитобетона плотностью 600 40-190 мм  
Утеплитель плиты пенополистирольные ППТ-25Н-А-2000Х1000  
250 мм в 3 слоя (100\*100\*50)  
Пароизоляция  
Плита покрытия 220 мм



Материал верхнего слоя кровли "Биполикрин"  
К-СТ-БЗ-К/ПП-5,0 СТБ1107-98 -5,0мм  
Материал нижнего слоя кровли "Биполикрин"  
К-СТ-БЗ-ПП/ПП-3,5 СТБ1107-98  
Разуклонка из керамзитобетона плотностью 600 40-190 мм  
Утеплитель плиты пенополистирольные ППТ-25Н-А-2000Х1000  
250 мм в 3 слоя (100\*100\*50)  
Пароизоляция  
Плита покрытия 220 мм



Деталь устройства водослива  
выполнить из оцинкованного металла  
(по типу Сер. Б2.000-1 узел 18)

Примечание  
Водосточная система d150: Воронка-3шт, Держатель трубы -14шт, Труба водосточная (1 метр)-10шт, Соединитель трубы-14 шт, Колено сливное -3шт

					03-07-24				
					«Строительство одноквартирного жилого дома по адресу: Гомельская область, Лоевский р-н, Страдубский с/с, д. Чаплин, ул. Советская, 72»				
Изм.	Кол.	Лист	№ док	Подпись	Дата	Одноквартирный жилой дом	Стадия	Лист	Листов
					08.24		A	9	
План кровли							NEODOM		

