



ОПТИМА
ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО

ООО "СМК"



*проектная документация
индивидуальный жилой дом*

объект:

адрес:

*Ленинградская обл., Выборгский р-н, Первомайское сельское
поселение, коттеджный поселок Репино Парк*

стадия:

том №1

Эскизный проект

Архитектурные решения

Заказчик:

Главный инженер:

Архитектор:

Челобитчиков И.С.

Тарасенко Е.С.

Санкт-Петербург, 2023

Общие данные

Ведомость чертежей

Лист	Наименование	Примечания
1	Общие данные	
2	Генеральный план	
3	План подвала с мебелью	
4	План 1 этажа с мебелью	
5	План 2 этажа с мебелью	
6	План кровли	
7	Фасад в осях 1-8	
8	Фасад в осях Ж-А	
9	Фасад в осях В-1	
10	Фасад в осях А-Ж	
11	Разрез 1-1	
12	Разрез 2-2	
13	Вид 1	
14	Вид 2	
15	Вид 3	
16	Вид 4	
17	Вид 5	
18	Вид 6	

Основные строительные показатели

Наименование	Количество. м ²	Количество, с коэфф.м ²
Площадь застройки	191,99	-
Общая площадь дома	359,23	337,07
Жилая площадь	102,31	-
Площадь крылец, террас	31,65	9,49

ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Основные конструкции проектируемого жилого дома соответствуют требованиям, предъявленным к конструкциям зданий II степени огнестойкости по СНиП 2.01-97*
За условную отметку 0,000 принят уровень чистого пола 1-го этажа

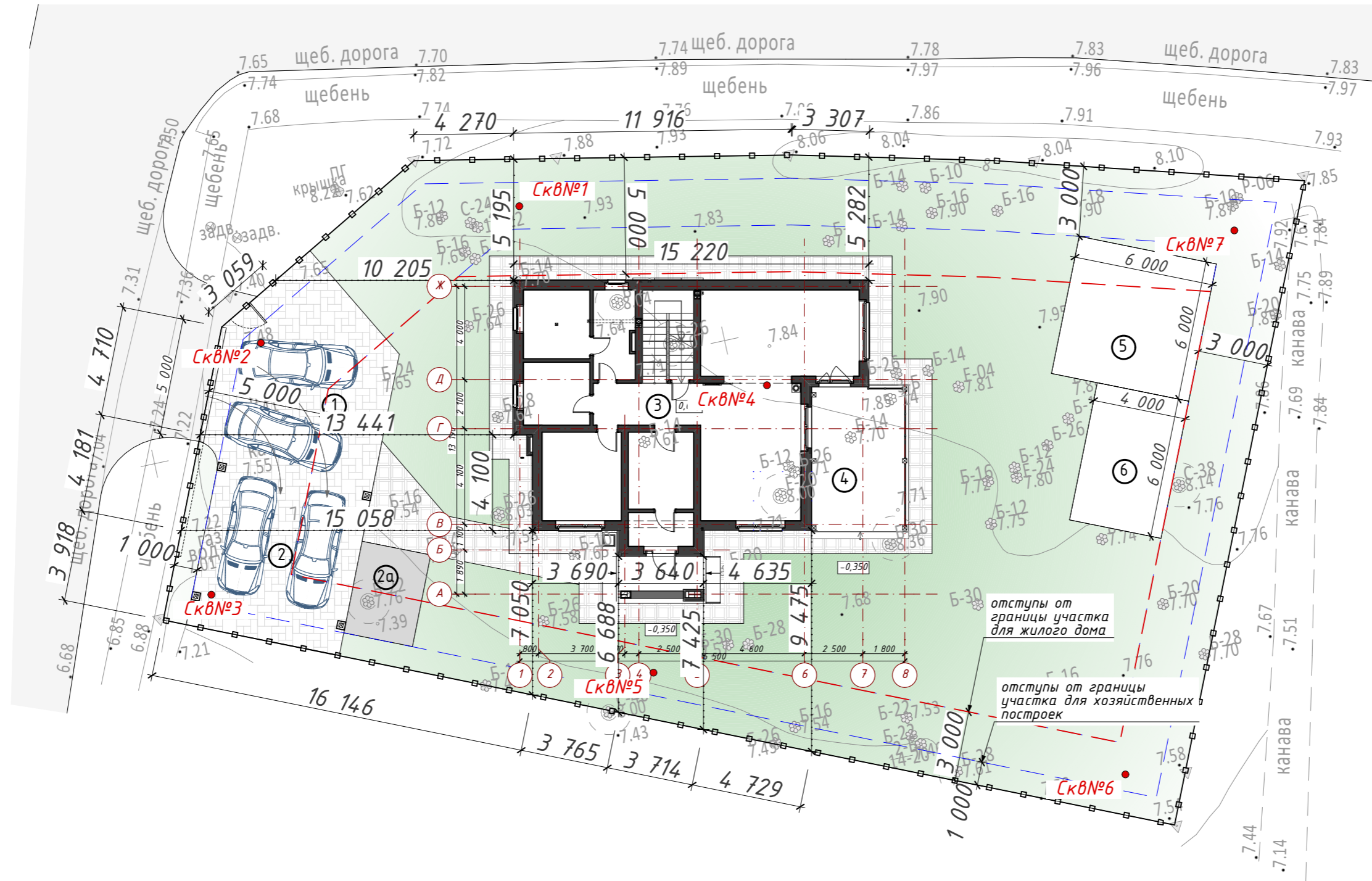
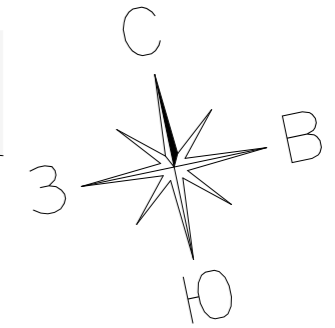
Основные конструкции

- Фундамент - монолитная железобетонная плита 300мм.
- Наружные стены подвального этажа - монолитные железобетонные толщиной 300мм
Наружные стены дома - толщиной 300мм выполняются из газобетона, с утеплением (100мм), отделкой декоративной штукатуркой и фрагментарными вставками деревянного планкена.
- Внутренние несущие стены подвального этажа - монолитные железобетонные толщиной 300мм
Внутренние несущие стены - из газобетона, толщиной 300мм.
- Внутренние перегородки - из газобетона, толщиной 150 мм.
- Перекрытия - монолитные ж/б перекрытия 180мм.
- Покрытие - монолитное ж/б покрытие 160мм.
- Цоколь - 350мм
- Кровля - плоская эксплуатируемая, утепленная ЭППС. Покрытие - полимерная мембрана LOGICROOF V-GR.
- Проектом предусматриваются вентканалы Schiedel из технического помещения и от кухонной вытяжки.
- Проектом предусмотрен дымоход Schiedel от камина в гостиной.
- Проектом предусмотрена принудительная вентиляция. В связи с этим вентканалы из помещений не предусмотрены. Вентиляционная установка предполагается в техническом помещении. В техническом помещении предусмотрен коаксиальный дымоход с выводом через стену.

Здание отапливаемое.

						АР			
						Ленинградская обл., Выборгский р-н, Первомайское сельское поселение, коттеджный поселок Репино Парк			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ Док.	Подпись	Дата	Индивидуальный жилой дом	Стадия	Лист	Листов
Архитектор	Тарасенко Е.С.				11.03.2026		ЭП	1	
Проверил	Челобитчиков И.С.				11.03.2026				
						Общие данные,	<p>ОПТИМА ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО</p>		

Генеральный план



Условные обозначения

- ранее выполненные скважины
- Скв№1 геологического исследования в 2022 году

Функциональное зонирование

1. Въезд на участок
2. Навес на 2 автомобиля
- 2а. Хозблок
3. Индивидуальный жилой дом
4. Терраса
5. Баня
6. Мастерская

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ Док.	Подпись	Дата
Архитектор	Тарасенко Е.С.			<i>[Signature]</i>	11.03.2026
Проверил	Челобитчиков И.С.			<i>[Signature]</i>	11.03.2026

Ленинградская обл., Выборгский р-н, Первомайское сельское поселение, коттеджный поселок Репино Парк

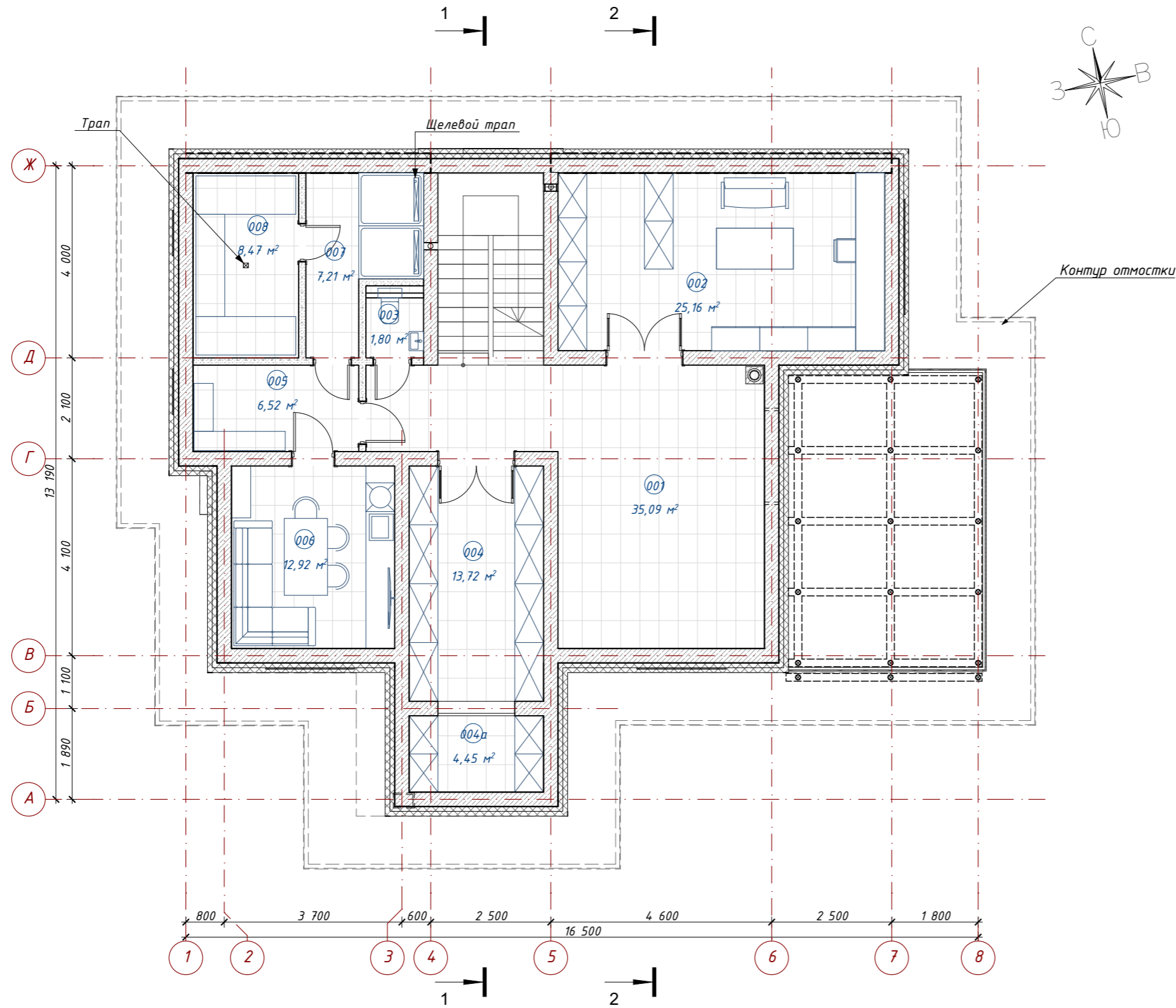
Индивидуальный жилой дом

Генеральный план, 1:200


Стадия	Лист	Листов
ЭП	2	



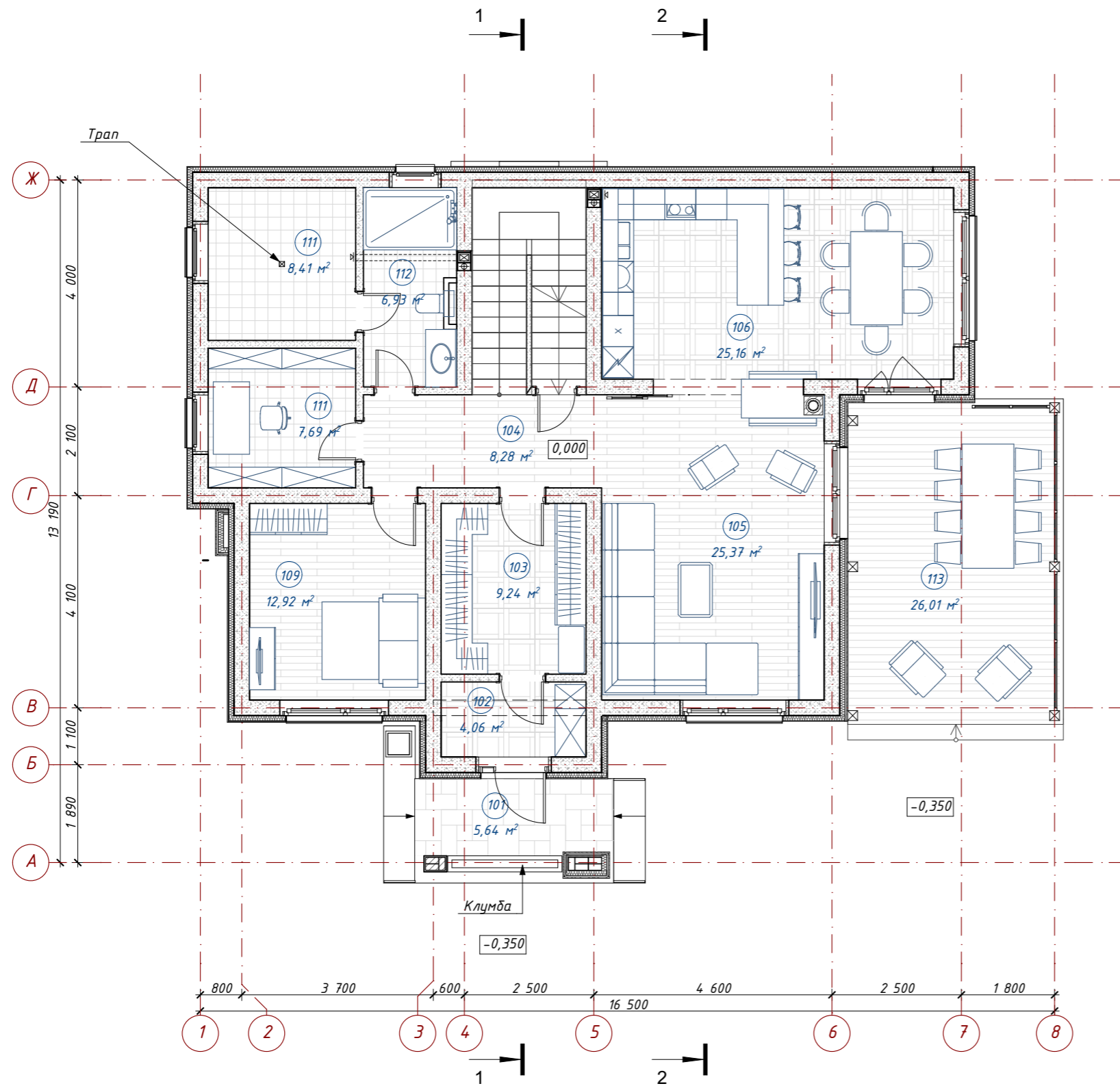
План подвала с мебелью



Экспликация помещений				
N	Наименование помещения	Площадь	Козф...	Всего
001	Холл	35,09	1,00	35,09
002	Мастерская	25,16	1,00	25,16
003	Санузел	1,80	1,00	1,80
004	Кладовая	13,72	1,00	13,72
004a	Кладовая	4,45	1,00	4,45
005	Раздевалка	6,52	1,00	6,52
006	Комната отдыха	12,92	1,00	12,92
007	Помывочная	7,21	1,00	7,21
008	Хаммам	8,47	1,00	8,47
		115,34 м²		115,34 м²

						АР			
						Ленинградская обл., Выборгский р-н, Первомайское сельское поселение, коттеджный поселок Репино Парк			
Изм.	Кол.уч.	Лист	N Док.	Подпись	Дата	Индивидуальный жилой дом	Стадия	Лист	Листов
Архитектор	Тарасенко Е.С.			<i>[Signature]</i>	11.03.2026		ЭП	3	
Проверил	Челобитчиков И.С.			<i>[Signature]</i>	11.03.2026				
						План подвала с мебелью, 1:100		 ОПТИМА ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО	
						Формат А3			

План 1 этажа с мебелью



Экспликация помещений 1 этажа

N	Наименование помещения	Площадь кв.м	Кэфф.	Всего
101	Крыльцо	5,64	0,30	1,69
102	Тамбур	4,06	1,00	4,06
103	Прихожая	9,24	1,00	9,24
104	Холл	8,28	1,00	8,28
105	Гостиная	25,37	1,00	25,37
106	Кухня-столовая	25,16	1,00	25,16
109	Гостевая	12,92	1,00	12,92
111	Кабинет	7,69	1,00	7,69
111	Техническое помещение	8,41	1,00	8,41
112	С/у	6,93	1,00	6,93
113	Терраса	26,01	0,30	7,80
		139,71 м ²		117,55 м ²

АР

Ленинградская обл., Выборгский р-н, Первомайское сельское поселение, коттеджный поселок Репино Парк

Изм.	Кол.уч.	Лист	N Док.	Подпись	Дата
Архитектор		Тарасенко Е.С.		<i>[Signature]</i>	11.03.2026
Проверил		Челобитчиков И.С.		<i>[Signature]</i>	11.03.2026

Индивидуальный жилой дом

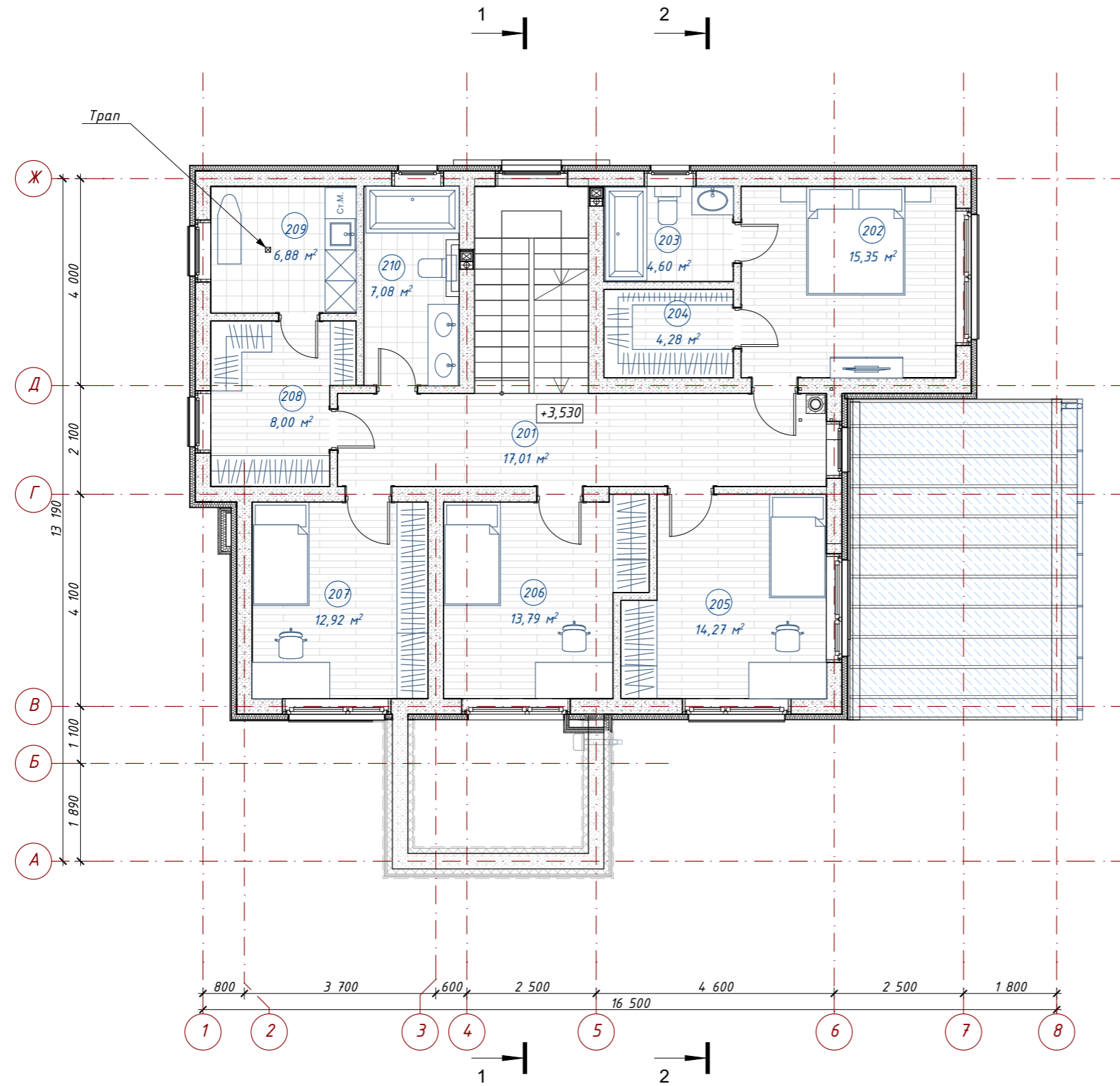
Стадия	Лист	Листов
ЭП	4	

План 1 этажа с мебелью, 1:100



Формат А3

План 2 этажа с мебелью



Экспликация помещений 2 этажа

N	Наименование помещения	Площадь кв.м.	Кэфф.	Всего
201	Холл	17,01	1,00	17,01
202	Спальня	15,35	1,00	15,35
203	Ванная	4,60	1,00	4,60
204	Гардеробная	4,28	1,00	4,28
205	Спальня	14,27	1,00	14,27
206	Спальня	13,79	1,00	13,79
207	Спальня	12,92	1,00	12,92
208	Гардеробная	8,00	1,00	8,00
209	Постирочная	6,88	1,00	6,88
210	С/у	7,08	1,00	7,08
		104,18 м ²		104,18 м ²

АР

Ленинградская обл., Выборгский р-н, Первомайское сельское поселение, коттеджный поселок Репино Парк

Изм.	Кол.уч.	Лист	N Док.	Подпись	Дата
Архитектор		Тарасенко Е.С.		<i>[Signature]</i>	11.03.2026
Проверил		Челобитчиков И.С.		<i>[Signature]</i>	11.03.2026

Индивидуальный жилой дом

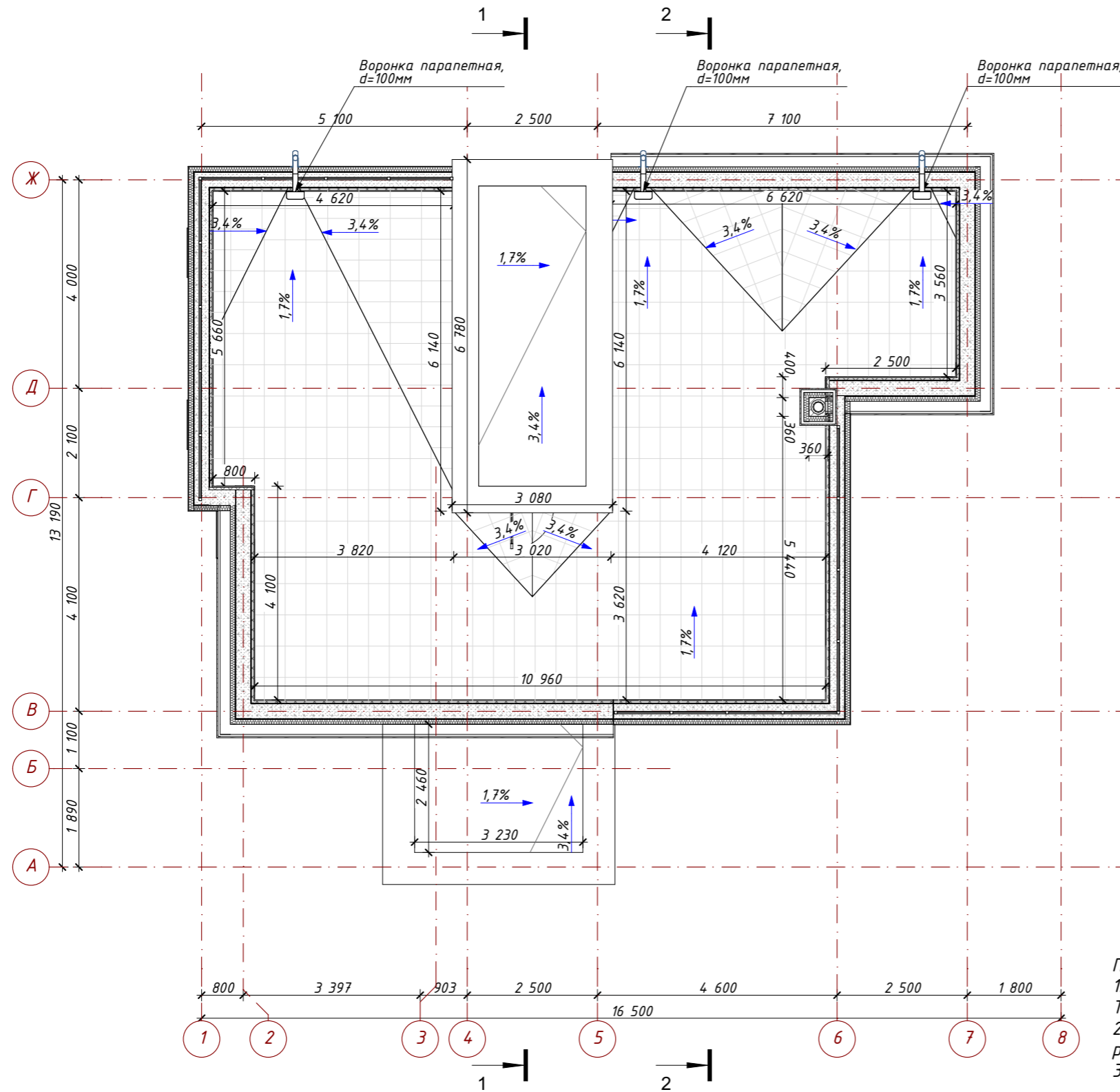
Стадия	Лист	Листов
ЭП	5	

План 2 этажа с мебелью, 1:100



Формат А3

План кровли




- Примечания:
1. Покрытие кровли – система плоской кровли ТЕХНОНИКОЛЬ ТН-КРОВЛЯ Терраса и ТЕХНОНИКОЛЬ ТН-КРОВЛЯ Проф.
 2. Устройство системы плоской кровли выполнить согласно альбому технических решений ТЕХНОНИКОЛЬ (альбомы ТН-КРОВЛЯ Терраса и ТН-КРОВЛЯ Проф.).
 3. Уклон кровли – 1,7% (1°)
Контруклон кровли – 3,4% (2°)

						АР			
						Ленинградская обл., Выборгский р-н, Первомайское сельское поселение, коттеджный поселок Репино Парк			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ Док.	Подпись	Дата	Индивидуальный жилой дом	Стадия	Лист	Листов
Архитектор	Тарасенко Е.С.			<i>Е.С. Тарасенко</i>	11.03.2026		ЭП	6	
Проверил	Челобитчиков И.С.			<i>И.С. Челобитчиков</i>	11.03.2026				
План кровли, 1:100						ОПТИМА ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО			


Фасад в осях 1-8



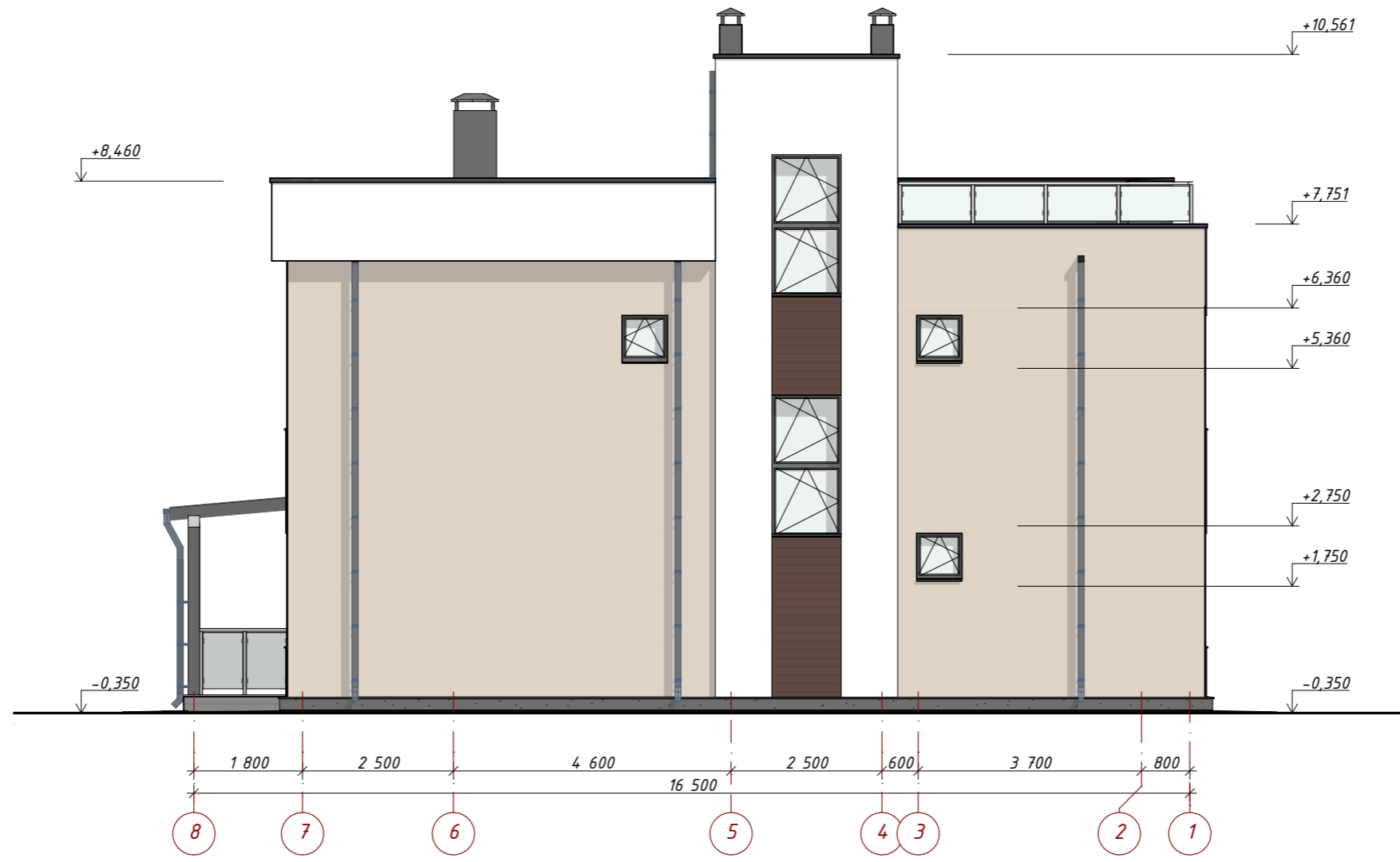
						АР			
						Ленинградская обл., Выборгский р-н, Первомайское сельское поселение, коттеджный поселок Репино Парк			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ Док.	Подпись	Дата	Индивидуальный жилой дом	Стадия	Лист	Листов
Архитектор	Тарасенко Е.С.			<i>Е.С. Тарасенко</i>	11.03.2026		ЭП	7	
Проверил	Челобитчиков И.С.			<i>И.С. Челобитчиков</i>	11.03.2026				
						Фасад в осях 1-8, 1:100			
									


Фасад в осях Ж-А



						АР			
						Ленинградская обл., Выборгский р-н, Первомайское сельское поселение, коттеджный поселок Репино Парк			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ Док.	Подпись	Дата	Индивидуальный жилой дом	Стадия	Лист	Листов
Архитектор	Тарасенко Е.С.			<i>Е.С. Тарасенко</i>	11.03.2026		ЭП	8	
Проверил	Челобитчиков И.С.			<i>И.С. Челобитчиков</i>	11.03.2026				
						Фасад в осях Ж-А, 1:100			
						 ОПТИМА ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО			
						Формат А3			


Фасад в осях 8-1



						АР			
						Ленинградская обл., Выборгский р-н, Первомайское сельское поселение, коттеджный поселок Репино Парк			
Изм.	Колуч.	Лист	№ Док.	Подпись	Дата	Индивидуальный жилой дом	Стадия	Лист	Листов
Архитектор	Тарасенко Е.С.			<i>Е.С. Тарасенко</i>	11.03.2026		ЭП	9	
Проверил	Челобитчиков И.С.			<i>И.С. Челобитчиков</i>	11.03.2026				
						Фасад в осях 8-1, 1:100			
						 ОПТИМА ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО			

Фасад в осях А-Ж



						АР			
						Ленинградская обл., Выборгский р-н, Первомайское сельское поселение, коттеджный поселок Репино Парк			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ Док.	Подпись	Дата	Индивидуальный жилой дом	Стадия	Лист	Листов
Архитектор	Тарасенко Е.С.			<i>Е.С. Тарасенко</i>	11.03.2026		ЭП	10	
Проверил	Челобитчиков И.С.			<i>И.С. Челобитчиков</i>	11.03.2026				
						Фасад в осях А-Ж, 1:100		 ОПТИМА ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО	

Разрез 1-1

- Фасадная штукатурка - 10 мм.
- Базальтовая мин. вата - 200 мм.
- Газобетонные блоки D=500кг/м³ - 300 мм.

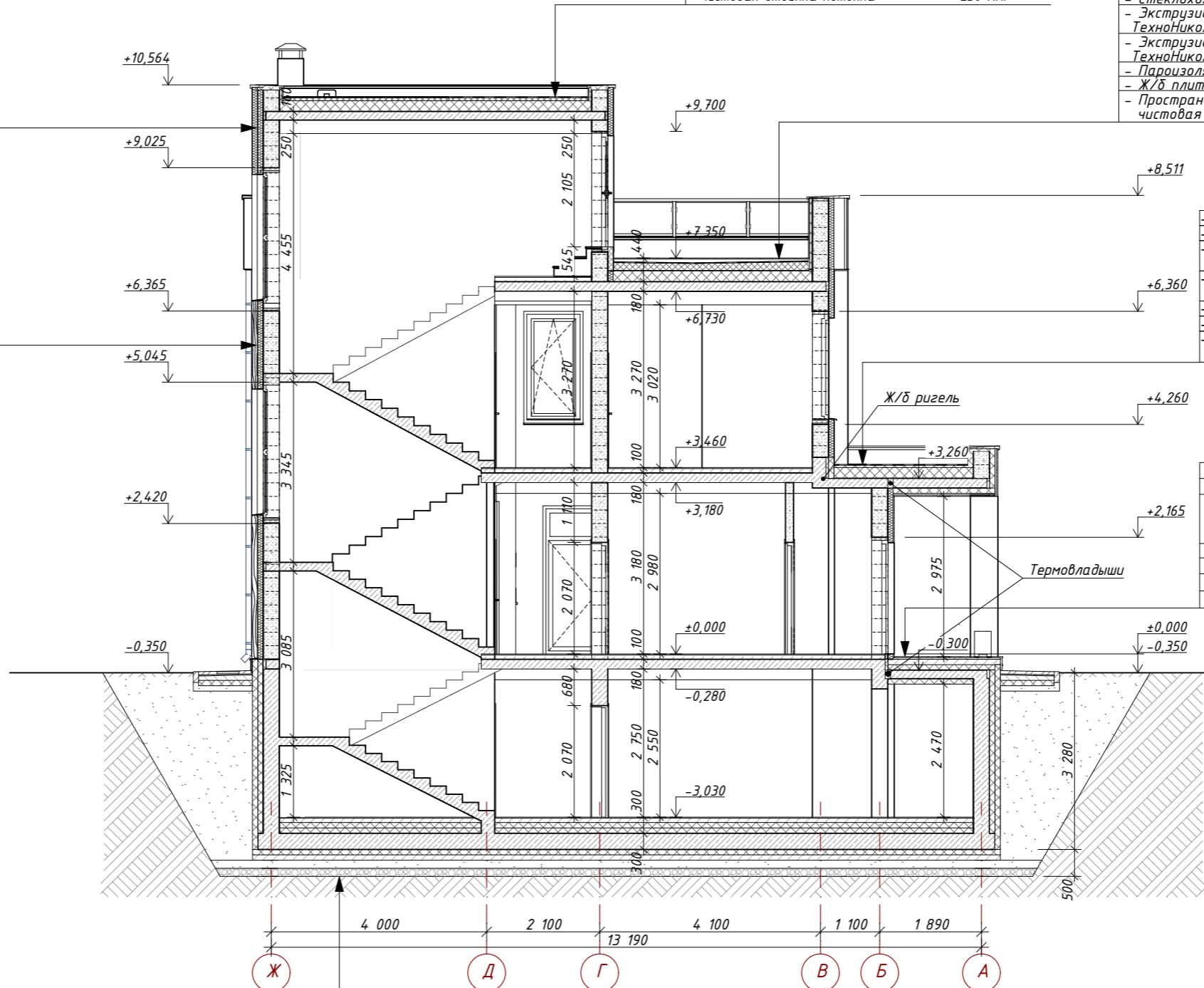
- Планкен горизонтально 140x25 - 25 мм
- Обрешетка брусков 50x50 - 50 мм.
- Базальтовая мин. вата - 100 мм.
- Газобетонные блоки D=500кг/м³ - 300 мм.

- Полимерная мембрана LOGICROOF V-GR
- Стеклохолст ТехноНиколь 100 г/кв.м.
- Экструзионный пенополистирол ТехноНиколь XPS-Клин - 10-50 мм.
- Экструзионный пенополистирол ТехноНиколь CARBON PROF - 200 мм.
- Пароизоляционный слой - Биполь ЭПП
- Ж/б плита перекрытия - 160 мм
- Пространство для инженер. коммуникаций
- чистовая отделка потолка - 250 мм.

- Керамогранит плитка - 20 мм.
- Регулируемые пластиковые опоры - 40-210 мм.
- Геотекстиль излопробивной термообработанный ТехноНиколь 300 г/кв.м.
- Полимерная мембрана LOGICROOF V-GR
- Стеклохолст ТехноНиколь 100 г/кв.м.
- Экструзионный пенополистирол ТехноНиколь XPS-Клин - 10-180 мм.
- Экструзионный пенополистирол ТехноНиколь CARBON PROF - 200 мм.
- Пароизоляционный слой - Биполь ЭПП
- Ж/б плита перекрытия - 180 мм
- Пространство для инженер. коммуникаций
- чистовая отделка потолка - 200 мм.

- Полимерная мембрана LOGICROOF V-GR
- Стеклохолст ТехноНиколь 100 г/кв.м.
- Экструзионный пенополистирол ТехноНиколь XPS-Клин - 10-50 мм.
- Экструзионный пенополистирол ТехноНиколь CARBON PROF - 200 мм.
- Пароизоляционный слой - Биполь ЭПП
- Ж/б плита перекрытия - 180 мм
- Пространство для инженер. коммуникаций
- чистовая отделка потолка - 100 мм.

- Керамическая плитка для наружных работ - 10 мм.
- Плиточный клей для наружных работ - 20 мм.
- Стяжка уклонообразующая (i=0,01) цементно-песчаный раствор М 150, армированный сеткой из D8 A1/150x150 - 120-100 мм.
- Гидроизоляция изопласт 1 слой
- Экструдированный пенополистирол - 100 мм
- Монолитная ж/б плита - 160 мм.
- Экструдированный пенополистирол - 100 мм



- Конструкция чистого пола - 20 мм.
- Бетон кл В15, армированный сеткой Вр4 ячейка 100x100 - 80 мм.
- Экструд. пенополистирол - 150 мм.
- Утрамбованный песок - 300 мм.
- Ж/б плита 300 мм.
- Тех. плёнка 1 слой
- Экструд. пенополистирол - 50 мм.
- Гидроизоляция по бетонной подготовке
- Подготовка бетонная 100 мм.
- Тех. плёнка 1 слой
- Песок (см. КЖ)
- Щебень (см. КЖ)
- Геотекстиль 1 слой

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ Док.	Подпись	Дата
Архитектор		Тарасенко Е.С.		<i>[Signature]</i>	11.03.2026
Проверил		Челобитчиков И.С.		<i>[Signature]</i>	11.03.2026

Ленинградская обл., Выборгский р-н, Первомайское сельское поселение, коттеджный поселок Репино Парк

Индивидуальный жилой дом

Разрез 1-1, 1:100

АР		
Стадия	Лист	Листов
ЭП	11	



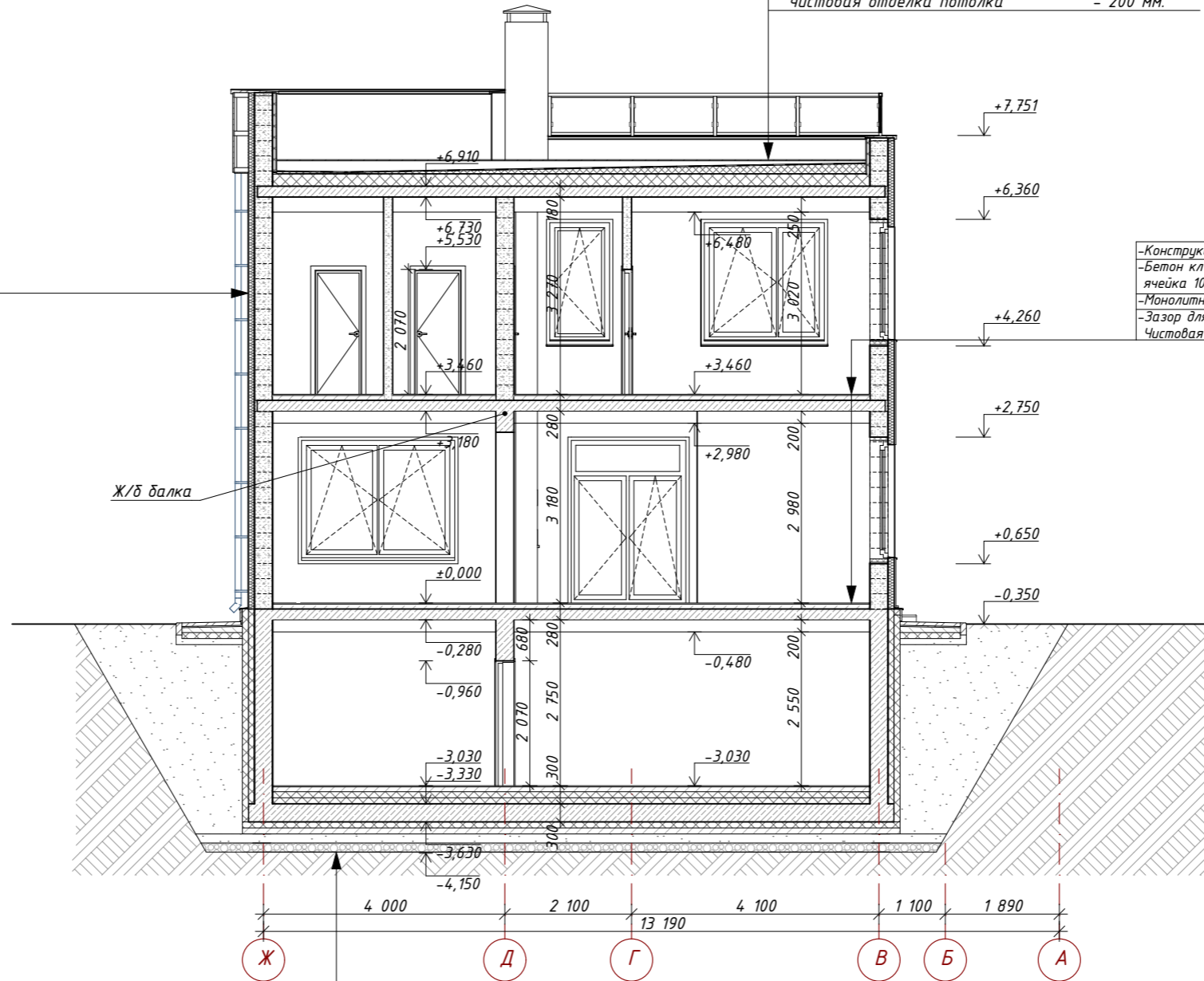
Формат А3

Разрез 2-2

- Керамогранит плитка - 20 мм.
- Регулируемые пластиковые опоры - 40-210 мм.
- Геотекстиль излопродивной термообработанный ТехноНиколь 300 г/кв.м.
- Полимерная мембрана LOGICROOF V-GR
- Стеклохолст ТехноНиколь 100 г/кв.м.
- Экструзионный пенополистирол ТехноНиколь XPS-Клин - 10-180 мм.
- Экструзионный пенополистирол ТехноНиколь CARBON PROF - 200 мм.
- Пароизоляционный слой - Биполь ЭПП
- Ж/б плита перекрытия - 180 мм
- Пространство для инженер. коммуникаций чистовая отделка потолка - 200 мм.

- Фасадная штукатурка - 10 мм.
- Базальтовая мин. вата - 100 мм.
- Газобетонные блоки D=500кг/м³ - 300 мм.

- Конструкция чистого пола - 20 мм.
- Бетон кл В15,армированный сеткой Вр4 ячейка 100х100 - 80 мм.
- Монолитная ж/б плита - 180 мм.
- Зазор для коммуникаций
- Чистовая отделка потолка - 200 мм.



- Конструкция чистого пола - 20 мм.
- Бетон кл В15,армированный сеткой Вр4 ячейка 100х100 - 80 мм.
- Экструд. пенополистирол - 150 мм.
- Утрамбованный песок - 300 мм.
- Ж/б плита 300 мм.
- Тех. плёнка 1 слой
- Экструд. пенополистирол - 50 мм.
- Гидроизоляция по бетонной подготовке
- Подготовка бетонная 100 мм.
- Тех. плёнка 1 слой
- Песок (см. КЖ)
- Щебень (см. КЖ)
- Геотекстиль 1 слой

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ Док.	Подпись	Дата
Архитектор	Тарасенко Е.С.			<i>[Signature]</i>	11.03.2026
Проверил	Челобитчиков И.С.			<i>[Signature]</i>	11.03.2026


АР					
Ленинградская обл., Выборгский р-н, Первомайское сельское поселение, коттеджный поселок Репино Парк					
Индивидуальный жилой дом			Стадия	Лист	Листов
			ЭП	12	

Разрез 2-2, 1:100




Вид 1



										АР
										Ленинградская обл., Выборгский р-н, Первомайское сельское поселение, коттеджный поселок Репино Парк
										Индивидуальный жилой дом
										ЭП
										13
										Листов
										Стадия
										Вид 1,
										 ОПТИМА ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО


Вид 2



						АР			
						Ленинградская обл., Выборгский р-н, Первомайское сельское поселение, коттеджный поселок Репино Парк			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ Док.	Подпись	Дата	Индивидуальный жилой дом	Стадия	Лист	Листов
Архитектор	Тарасенко Е.С.				11.03.2026		ЭП	14	
Проверил	Челобитчиков И.С.				11.03.2026				
						Вид 2,	 ОПТИМА ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО		

Вид 3



						АР			
						Ленинградская обл., Выборгский р-н, Первомайское сельское поселение, коттеджный поселок Репино Парк			
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ Док.	Подпись	Дата	Индивидуальный жилой дом	Стадия	Лист	Листов
Архитектор	Тарасенко Е.С.				11.03.2026		ЭП	15	
Проверил	Челобитчиков И.С.				11.03.2026				
						Вид 3,			
						 ОПТИМА ЗАГОРОДНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО			

Вид 4



АР

Ленинградская обл., Выборгский р-н, Первомайское сельское поселение, коттеджный поселок Репино Парк

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ Док.	Подпись	Дата
Архитектор		Тарасенко Е.С.			11.03.2026
Проверил		Челобитчиков И.С.			11.03.2026

Индивидуальный жилой дом

Стадия	Лист	Листов
ЭП	16	

Вид 4,



Вид 5



АР

Ленинградская обл., Выборгский р-н, Первомайское сельское поселение, коттеджный поселок Репино Парк

Изм.	Кол.уч.	Лист	№ Док.	Подпись	Дата
				<i>Тарасенко Е.С.</i>	11.03.2026
				<i>Челобитчиков И.С.</i>	11.03.2026

Стадия	Лист	Листов
ЭП	17	

Индивидуальный жилой дом

Вид 5,



Вид 6



										АР
						Ленинградская обл., Выборгский р-н, Первомайское сельское поселение, коттеджный поселок Репино Парк				
Изм.	Кол.уч.	Лист	№ Док.	Подпись	Дата	Индивидуальный жилой дом	Стадия	Лист	Листов	
Архитектор	Тарасенко Е.С.			<i>Е.С. Тарасенко</i>	11.03.2026		ЭП	18		
Проверил	Челобитчиков И.С.			<i>И.С. Челобитчиков</i>	11.03.2026					
						Вид 6,				