



**ЗЛОБИН В.В.**

**КАК СОЗДАТЬ СОВРЕМЕННЫЙ  
ПРОЕКТ ЗАГОРОДНОГО ДОМА**

Книга-пособие



В. В. Злобин

**Как создать современный  
проект загородного дома**

«Эдитус»

2016

УДК 728.84.012  
ББК 38.711

**Злобин В. В.**

Как создать современный проект загородного дома /  
В. В. Злобин — «Эдитус», 2016

ISBN 978-5-00058-343-2

Эта книга-пособие адресована всем людям, кто уже принимает участие или только собирается попробовать свои силы в проектировании и строительстве загородных жилых домов. Частные застройщики найдут в ней исчерпывающую информацию о том, что же такое полный проект загородного дома для строительства. Желаящие освоить методику создания проектов и пройти мои обучающие курсы найдут здесь описание моего многолетнего опыта и авторского подхода. Архитекторам и инженерам-проектировщикам будут полезны разделы, посвященные анализу рынка проектирования загородной недвижимости, принципам общения с заказчиком и основным правилам выполнения проектов домов и коттеджей. Где проходит граница между старым и новым подходом к проектированию загородных домов? Кто и как выполняет проекты в настоящее время? Чего ожидают частные застройщики от проекта? Каковы этапы создания полного проекта загородного дома и из скольких разделов он должен состоять? На все эти вопросы в книге даны ответы. Если вы хотите знать больше, уметь выполнять проекты загородных домов быстро и качественно, а также получать удовольствие и доход от этой деятельности – эта книга откроет для вас новые интересные горизонты.

УДК 728.84.012  
ББК 38.711

ISBN 978-5-00058-343-2

© Злобин В. В., 2016

© Эдитус, 2016

# Содержание

Глава 1	7
Для чего нужен проект загородного дома?	9
Учет строительных норм и правил в проекте	11
Конец ознакомительного фрагмента.	13

**В. В. Злобин**  
**Как создать современный**  
**проект загородного дома**

©Злобин В. В.

© Издательство «Эдитус» Москва, 2016

\* \* \*

## Глава 1

# Современные требования к проекту загородного дома

Оценивая архитектурные достижения нашей страны после распада СССР, можно подметить интересный факт. Оказывается, наибольших высот отечественные архитекторы достигли именно в загородном строительстве. Большинство громких имен в мире зодчества появилось благодаря роскоши загородной жизни в 1990–е и 2000–е годы. И если тогда строительство дома по авторскому проекту могли позволить себе лишь богатые люди, то сейчас ситуация изменилась.

Я слышал много баек из 90–х про проектировщиков и строителей. Были среди них также истории об их быстрых взлетах и падениях, ведь рынка загородного строительства как такового тогда не существовало. Работали отдельные ремесленники (иначе их не назовешь), которые на свой страх и риск осваивали давно позабытую область частного домостроения, а также самоучки, которые формировали это новое направление, зачастую даже не имея архитектурного и инженерного образования. Профессиональные же архитекторы в то время испытывали глубокий кризис в связи с отходом от принципов советского индустриального проектирования.

Загородное строительство в России приобрело массовый характер в начале 2000–х годов. В результате распада садоводческих некоммерческих товариществ (СНТ), дачных некоммерческих партнерств (ДНП), перевода земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию возникло большое количество свободных земельных участков. Это обстоятельство, а также отсутствие необходимости в оформлении разрешительных документов для проектирования и строительства загородных домов, доступность строительных материалов и технологий сыграли ключевую роль в начавшемся строительном буме. Сегодня любой частный застройщик может позволить себе строительство загородного дома по полному проекту, и многие готовы потратить на это сумму, равную стоимости 1–2-комнатной квартиры в мегаполисе. Появилась целая индустрия по возведению пригородных и загородных коттеджных и таунхаусных поселков.

Например, в 2008 году в Подмосковье был введен в эксплуатацию 141 коттеджный поселок, а общий рост продаж домовладений с 2002–го по 2014 год составил почти 700 % (по данным Vesco Consulting).

Понятно, что при таком росте объемов проектирования и строительства возникла необходимость в их стандартизации. В строительной сфере этим вопросом занялись крупные компании, специализирующиеся на самых востребованных строительных технологиях, таких как возведение деревянных каркасных домов или строений из клееного бруса. В проектировании же по – прежнему нет четких требований, проекты загородных домов отличаются друг от друга оформлением и даже содержанием. Рынок не прозрачен и не консолидирован. Это происходит по ряду причин.

Во – первых, это уже упомянутое отсутствие необходимости в оформлении разрешительных документов. На данный момент для того, чтобы создать проект загородного дома и построить его, не требуются допуски СРО (саморегулируемой организации). Эти допуски в виде сертификатов были введены в 2009 году и заменили используемые ранее лицензии, являются обязательным документом для осуществления деятельности в сферах проектирования и строительства на территории РФ. Однако в перечне видов работ, на которые необходимо получать такой сертификат, проектирование и строительство загородных домов не значатся (Приказ Министерства регионального развития Российской Федерации от 30 декабря 2009 г. № 624 «Об утверждении Перечня видов работ по инженерным изысканиям, по подготовке проектной документации, по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капи-

тального строительства, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства»).

Во – вторых, были отменены СНиПы и ГОСТы, регулировавшие архитектурное проектирование загородных домов. В настоящее время действуют лишь градостроительные, противопожарные, санитарно – бытовые и технологические нормы. Архитектурные решения были официально отданы на усмотрение частных застройщиков. Иными словами, каждый строит то, что хочет. Исключением являются лишь архитектурные регламенты, которые регулируют деятельность застройщика коттеджных поселков, а также СП 55.13330.2011 «Дома жилые одно-квартирные», применяемый для работы с государственным заказчиком. ГОСТы по оформлению рабочих чертежей в сфере загородного строительства носят рекомендательный характер. Зачастую каждое проектное бюро имеет собственный стиль оформления документации.

В – третьих, это разношерстный состав участников проектно – строительного рынка загородных домов и отсутствие явных лидеров. Данное обстоятельство является очевидным следствием первых двух причин. Закономерно, что отсутствие регулирующих норм и необходимости в оформлении разрешительных документов дает возможность любому попробовать свои силы в оказании соответствующих услуг. Проектированием занимаются сами частные застройщики, начинающие проектировщики, студенты профильных вузов, строители, проектировщики смежных специализаций и т. д.

Нередко проектирование загородных домов является дополнительным заработком для работающих в компаниях архитекторов, конструкторов, дизайнеров. На профессиональном языке такая внеурочная деятельность называется халтурой. Понятно, что такое разнообразие поставщиков услуги, а также халатное к ней отношение сказывается на общем качестве проектов, а затем и на качестве строительства.

Однако есть и положительные сигналы. Как действующий проектировщик загородных домов я попытался прояснить ситуацию, сложившуюся на рынке услуг по проектированию загородных домов. Необходимо отметить несколько тенденций:

1. проектирование загородных домов становится все более востребованной услугой из – за массового характера частной застройки;
2. скорость выполнения проектов загородных домов увеличивается, а сроки сокращаются. Это происходит из – за всеобщей компьютеризации, упрощения работы проектировщиков за счет использования специализированных программ и развития документооборота через сеть Интернет;
3. многообразие проектных решений сужается до ряда самых востребованных архитектурно – планировочных и технологических решений;
4. требования к внешнему виду загородных домов усложняются, но архитектурные решения в то же время упрощаются. При этом современные архитектурные стили и дизайнерские находки приживаются крайне медленно из – за консерватизма отрасли в целом;
5. степень технической проработки рабочего проекта загородного дома возрастает. Эта тенденция является следствием того, что многие заказчики стали самостоятельно разбираться в проектах и контролировать процесс строительства.

Из всего вышесказанного можно сделать вывод, что в современных условиях создание полного проекта загородного дома – залог успешного строительства, он выполняется в кратчайшие сроки; как правило, включает в себя наработанные типовые проектные решения, должен нравиться клиенту и быть понятен даже непрофессионалу.

После обозначения такого краткого, но емкого определения мы будем двигаться дальше и рассмотрим процесс создания проекта загородного дома в подробностях.



## Для чего нужен проект загородного дома?

Однажды мне попала книга о важности планирования сложных и ответственных дел. В ней было приведено сравнение, которое я помню до сих пор: «Приступать к сложному делу, не имея четкого плана, – все равно, что строить дом без проекта». На тот момент я уже успел встретить пару частных застройщиков, которые приступали к строительству своего дома подобным образом. Они делали это первый раз в своей жизни, и тот ужас, что их ожидал впереди, я осознал только спустя годы архитектурной практики.

Есть и хорошая новость. Сегодня вопросом необходимости проекта задается все меньше частных застройщиков. Только неопытный и самоуверенный человек будет строить себе дом «вслепую». Время экспериментов со строительством подходит к концу, и общая потребность в проектах становится очевидной. Вопросы, касающиеся необходимости проектирования, периодически возникают и сейчас. Однако они носят, скорее, уточняющий характер, например: «Для чего в проекте нужны технические узлы по фасаду?» или «Зачем в проекте указывать нагрузки?».

За десятилетие работы с частными застройщиками я выделил несколько мотивов, которые определяют их желание заказать проект, и пользуюсь этими знаниями во время переговоров с потенциальными клиентами. Условно эти мотивы можно разделить на две группы: эмоциональные и рациональные.

Эмоциональные мотивы:

1. Такой проект дома будет только у вас – потребность в обладании уникальной вещью. Хороший проект дома способен создать нужное впечатление о своем владельце – потребность в приобретении статуса и получении признания.

2. Мы сделаем проект дома с учетом ваших личных предпочтений – потребность в обладании вещью, которая нравится.

Рациональные мотивы:

1. Проект дома позволит составить точную смету строительных расходов – необходимость в планировании расходования денежных средств.

2. В проекте будут произведены расчеты нагрузок и подобраны необходимые материалы – потребность в гарантированном качестве построенного дома.

3. Проект дома будет максимально полным – необходимость в том, чтобы процесс строительства был бесперебойным и прогнозируемым.

4. В проекте дома будут учтены ваши экономические возможности – необходимость в экономии финансов.

Эмоциональные мотивы работают в случае с более платежеспособной аудиторией, т. к. затрагивают такие высшие уровни потребностей человека (по пирамиде потребностей Маслоу), как стремление принадлежать к элите, получить признание, самореализоваться. На уровне эмоций людям важно, чтобы загородный дом соответствовал их представлениям о желанном образе жизни, олицетворял их цель и успешное ее достижение. Именно это проект превращает в зрительный образ, воссоздавая перед заказчиком желаемую картинку. Зачастую такой заказчик не стремится погружаться в технические детали проекта, для него важен вдохновляющий результат.

Работа с именитым архитектором на эмоциональном уровне часто связана с желанием принадлежать к определенной элите, представители которой уже заказывали проекты у этого специалиста. Реже срабатывает вариант архитектора – проводника, когда зодчий сам живет в роскошном доме и заказчик обращается к нему, чтобы в результате построить такой же.

Рациональные мотивы говорят об удовлетворении базовых потребностей в наличии жилья и обеспечении безопасности. Они имеют решающее значение для менее платежеспособной аудитории. Логическое обоснование каждого проектного решения – это то, о чем такие заказчики ведут диалог с проектировщиком от начала разработки проекта до его завершения. Некоторые клиенты из – за незначительной переплаты готовы изменить весь проект и нередко сами предлагают проектировщику техническое задание с учетом своих финансовых возможностей. Однако это скорее исключение из правил. Ведь хороший специалист знает рынок и способен предложить заказчику оптимальное решение.

Частных застройщиков, руководствующихся рациональными мотивами, гораздо больше. Они составляют сегменты рынка класса «эконом» и «бизнес».

Конечно, проект загородного дома в комплексе нужен для удовлетворения всех упомянутых потребностей. Без выполнения полного и подробного проекта можно добиться лишь частичного решения поставленных задач. На практике это означает, что сам заказчик будет доделывать недостающие фрагменты проекта. В моей практике были случаи, когда клиенты, например, заказывали архитектурные и конструктивные решения в проекте, а инженерные сети планировали сделать своими силами или с помощью прораба. Во всех случаях происходит расхождение информации и нестыковка частей проекта. Например, розетки оказываются за диванами, приходится долбить в плитах перекрытия отверстия под стояки, а стропила крыши выпиливать, чтобы поднять вентканалы, и т. д. Обо всех подобных ошибках и нестыковках я рассказываю на своих учебных курсах.

Полный проект – это лучшая гарантия штатного завершения строительства дома, это отличная возможность продумать все до мелочей заранее перед сложным этапом строительства. Хороший проектировщик загородных домов отличается тем, что является в этом вопросе помощником заказчика. Плохие проектировщики либо проектируют дом «для себя», не прислушиваясь к пожеланиям клиента, либо относятся к созданию проекта халатно, не задумываясь о возможных проблемах из – за их невнимательности.

Кроме того, проектом необходимо правильно пользоваться, отдавать его в руки нужным специалистам, но об этом вы прочтете в следующих главах.

## Учет строительных норм и правил в проекте

Ранее я отметил, что СНиПы и ГОСТы в отношении строительства загородных домов были отменены. Речь шла о документах, регламентирующих архитектурно – планировочные стороны проекта. Технические и инженерные вопросы по – прежнему решаются с учетом нормативной литературы. Для начала разберемся во всех аббревиатурах, которые могут нам встретиться:

- СП (своды правил) были введены взамен СНиПов (строительных норм и правил)
- ГОСТ (государственный стандарт)
- ТУ (технические условия)
- СанПиН (санитарные правила и нормы)
- ТСН (территориальные строительные нормы)

Рассмотрим несколько примеров того, где и как применяется нормативная литература при проектировании и строительстве загородного дома. Начнем с планировки земельного участка.

Ошибочно предположение, что проектирование загородного дома начинается с поэтажных планировок. Неопытные проектировщики так и поступают – рисуют именно их. С той же проблемой сталкиваются заказчики при выборе готовых проектов загородных домов. Все они думают о внутреннем содержании дома. И это правильно, но не стоит пропускать важный этап планировочной организации земельного участка. В случае его игнорирования созданные в мучениях планировки могут попросту не уместиться в разрешенной зоне застройки участка и их придется делать заново.

Зону застройки участка регламентируют сразу три группы документов: градостроительные, противопожарные и санитарно – бытовые. Градостроительные нормы отвечают за формирование уличного пространства посредством «красных линий» и «линий застройки». Противопожарные нормы нужны для соблюдения противопожарных разрывов между зданиями, чтобы предотвратить распространение пожара на соседние дома. Санитарно – бытовые нормы ставят своей целью соблюдение уровня инсоляции, проветривания и обеспечение комфортного пользования застройкой. О том, какими правилами следует руководствоваться при размещении дома на участке, читайте в третьей главе.

Следующие нормы регламентируют инженерно – техническое содержание загородного дома, в частности, планировки и фасады, а также размер конструкций. Здесь я не стану приводить все нормы и примеры их учета, расскажу лишь о самых важных при создании проекта моментах.

Начнем с наиболее интригующего вопроса – теплотехнического расчета ограждающих конструкций, ведь от ответа на него зависит толщина наружных стен и используемый для их возведения материал. Наверное, это самая популярная на форумах в сети Интернет тема, где люди спрашивают друг у друга: «Промерзнет или нет?»

Каждому частному застройщику стоит знать, что выделяют два типа строительных материалов: конструкционные и теплоэффективные. До развития химической промышленности в XX веке теплоэффективные материалы были мало изучены и практически не применялись в строительстве. Толщина стен в каменных домах была больше метра, а то и двух. Это делалось для того, чтобы зимой они не промерзли.

В настоящее время такой подход выглядит нелепо, потому что теперь используются теплоэффективные материалы (так называемые «утеплители»). Они не обладают какой – либо несущей способностью, им это и не нужно. Их прямая задача – не пропускать через себя драгоценное тепло. Поэтому применение любого конструкционного материала сопровожда-

ется применением теплоэффективного. Например, для подмосковных климатических условий хорошей стеновой конструкцией, удовлетворяющей СНиП 23–02–2003 «Тепловая защита зданий», является кирпичная стена толщиной 380 мм плюс минераловатный утеплитель толщиной 100 мм, плюс воздушный зазор и облицовочный кирпич толщиной 120 мм.

Однако в наше время строительная наука пошла еще дальше, поставив перед собой амбициозную цель – изобрести такой стеновой материал, который соответствовал бы и конструкционным, и теплоэффективным требованиям одновременно. При этом толщина стены оставалась бы в привычных пределах – около 0,5–0,6 м. И такие материалы были найдены.

Из наиболее популярных сегодня – это газобетонные блоки марки D500 и щелевые керамические блоки. Чтобы подобрать нужную толщину таких блоков для своего загородного дома, можно сделать несложный теплотехнический расчет самостоятельно. Необходимое сопротивление теплопередачи ( $R_{req}$ ) для Москвы согласно СНиП 23–02–2003 должно составлять 3,28 м<sup>2</sup> °С/Вт. Это значение равно отношению толщины стены к коэффициенту теплопроводности материала этой стены:

## **Конец ознакомительного фрагмента.**

Текст предоставлен ООО «ЛитРес».

Прочитайте эту книгу целиком, [купив полную легальную версию](#) на ЛитРес.

Безопасно оплатить книгу можно банковской картой Visa, MasterCard, Maestro, со счета мобильного телефона, с платежного терминала, в салоне МТС или Связной, через PayPal, WebMoney, Яндекс.Деньги, QIWI Кошелек, бонусными картами или другим удобным Вам способом.