



## *Инструкция Как выбрать проект дома?*

*Подбор проекта дома может оказаться трудоемким анализом сотен, или даже тысяч готовых проектов. Вначале это здорово и увлекательно, но чем больше Вы их просматриваете, тем больше теряетесь, тем сильнее одолевают сомнения и нерешительность. У вас в голове роится множество замыслов: каким же в действительности должен быть дом вашей мечты? Ведь ошибка в самом начале может обернуться повседневными неудобствами и тяготами в течение многих лет.*

*При выборе проекта во главе угла должна стоять его функциональность. Зачастую, в погоне за внешним эффектом, многие начинающие застройщики забывают, что дом – это в первую очередь то место, в котором вам и вашей семье предстоит прожить долгие годы.*

*Чтобы облегчить и систематизировать этот трудоемкий процесс мы подготовили для вас перечень вопросов, который поможет расставить все точки на «i».*

#### *1. Особенности участка.*

*Еще до выбора проекта вам необходимо определиться с участком, на котором вы планируете строительство. Это один из очень важных моментов, поскольку его геологические и геодезические особенности могут диктовать определенные ограничения, не везде к участку можно быстро и легко провести газ, другие коммуникации.*

*Необходимо, также, обратить внимание как расположен въезд на участок относительно сторон света. Если он расположен с юга, юго-запада, тогда в первую очередь стоит рассматривать проекты домов с дневной зоной, размещенной во фронтальной части дома. Поскольку дневная зона (юг — запад), в которой расположены гостиная и столовая, должна освещаться солнцем, так же как и выход на террасу. При рассмотрении любых других проектов, стоит продумать можно ли будет удобно «развернуть» дом относительно въезда на участок.*

*Очень желательно заранее определиться с тем, как будут размещены другие постройки на участке (гараж, баня, барбекю, беседки проч): поскольку это в свою очередь может повлиять на габариты и посадку дома на участке, возможно на его этажность.*

*Однако можно поступить и следующим образом: выбрать желаемый проект дома, а после подыскать для него участок с необходимыми условиями застройки.*

#### *2. Эксплуатационная характеристика*

*Дадим определение - это разделение проектов по виду дальнейшего использования дома. По эксплуатации дома делятся на три вида: дачные дома, коттеджи и дома для постоянного проживания.*



Дачные дома – дома, проживание в которых рассчитано на летний период времени. Их ограждающие конструкции (стены) редко выдерживают температуру ниже 5°C. В основном это каркасно-щитовые, реже брусовые (меньше 150 мм) дома. Удобств по минимуму: печь или электрообогреватель, электропроводка открытого типа, удобства на улице и летний водопровод. Отделка: вагонка, половая доска, обои. Общая площадь дачных домов обычно уместается в 6 х 6 или 6 х 8.

Коттеджи – дома, рассчитанные на сезонное проживание, с возможностью проживать и в зимний период времени. Материал стен - брус 150-200 мм, бревно 240 мм. Из инженерного оборудования в коттеджах обычно присутствует АОГВ (система водяного отопления), бывает, что используется совместно с камином. На участке - септик, скважина или центральные коммуникации. Отделка такого дома обычно выполняется из более дорогих материалов: лиственница, пластиковые окна, ламинат, керамогранит, паркет. Особенность этих проектов заключается в том, что при непостоянном проживании в доме вам достаточно в нем поддерживать в зимний период температуру не менее 4°C, чтобы не заморозить приборы. Выбор материала стен (цельная древесина) не случаен. Деревянный дом намного проще разогреть до комнатной температуры, нежели каменный или каркасный. Потому что дерево дышит, то есть не мешает естественному выходу влаги.

Дома для постоянного проживания не боятся температуры и – 40°C. Материалы стен зависят только от вашего воображения: камень, каркас, дерево и др. Только следует иметь в виду, что теплопроводность таких стен должна соответствовать нормам. Если обычный кирпич без утепления, то не менее 640, пенобетон-газобетон - не менее 400, древесина - не менее 200 в брус и 300 в бревне, каркас - не менее 150 мм. Звучит страшиновато, но последние нормы Росстроя (бывший Госстрой) еще серьезнее, к примеру, дерева нужно 500 мм. Отделка и инженерные системы соответствуют коттеджу.

### 3. Стоимость реализации проекта и строительные материалы.

Любой застройщик будет выбирать проект такого дома, который впишется в бюджет, выделенный на строительство. Однозначно ответить на вопрос во сколько обойдется реализация того или другого проекта невозможно: в зависимости от выбранной технологии строительства и материалов, в зависимости от региона застройки стоимость может отличаться в разы. Но все таки проекты можно ранжировать по стоимости реализации от более бюджетных к более дорогим. Проекты недорогих домов отличаются простой формой здания, двускатной кровлей без фасадных окон на мансарде, более скромными габаритами, отсутствием дополнительных архитектурных элементов таких как эркеры, балконы, аркады, внешний камин, сложные фасадные решения. Наличие всех этих элементов удорожают строительство.

С точки зрения экономичности можно разделить проекты на две группы.

*Рациональные – себестоимость строительства которых минимальна. Иррациональные – себестоимость которых резко возрастает в связи с вашими особыми пожеланиями. Например, строительство одноэтажного дома будет стоить в среднем на 20% больше, чем двухэтажного и выше, так как фундамента и кровли при строительстве одноэтажного дома будет использовано больше, чем в двухэтажных и более высоких домах.*

*Также на стоимость строительства повлияет и выбор строительных материалов. Самые дорогие стеновые материалы (из распространенных) — керамические блоки, бюджетные — деревянный или металлический каркас. Также значительные статьи расходов — это кровля и фундамент. Керамическая черепица гораздо дороже металлочерепицы. Фундамент выбирать не всегда есть возможность, но можно пересмотреть толщину и пирог внешних стен, отказаться от подвала, который очень существенно удорожает строительство. На стоимость, также, существенным образом влияет и доступность строительных материалов в том или другом регионе.*

*Каждый стеновой материал в свою очередь имеет свои характеристики прочности, плотности, теплопроводности, влагопроницаемости проч. и поэтому проект необходимо адаптировать под любой из них, если он отличается от того материала, который заложен в типовом проекте.*

#### *4. Одноэтажный, с жилой мансардой или двухэтажный?*

*Определяясь с этажностью дома, следует принимать во внимание преимущества разных решений:*

*Одноэтажный дом — вся жизнь в нем протекает на первом этаже. Отсутствие лестницы обеспечивает удобный доступ во все помещения. Недостатком является обширное пространство, для которого требуется большой участок и которое сложнее отапливать. Строительство такого дома обходится дороже по сравнению с мансардным домом такой же площади. Поскольку площадь фундамента и площадь крыши одноэтажного дома такой же площади значительно больше, а это очень значительные статьи расходов в ходе строительства.*

*Дом с жилой мансардой— Обычно проекты домов с мансардой предполагают деление на ночную и дневную зоны. Дом с мансардой лучше удерживает тепло. Такой энергосберегающий дом хорошо подходит для небольших участков земли. Недостатками являются скосы крыши, которые могут потребовать многих усилий по обустройству, и низкая аттиковая стена между перекрытием верхнего этажа и нижней частью крыши. Кроме того, для здания потребуются утепление большой поверхности крыши. Могут, также, возникнуть некоторые коммуникационные неудобства.*

*Дом с полноценным вторым этажом предоставляет удобное и полностью готовое к использованию пространство на втором этаже. Но его возведение обойдется дороже дома с мансардой той же площади.*

*Одноэтажный дом с возможностью благоустройства чердака является промежуточным решением между одноэтажным и домом с мансардой: строительство можно разделить на этапы и обустраивать дополнительное пространство постепенно, по мере необходимости.*

*Одноэтажный дом с возможностью благоустройства чердака является промежуточным решением между одноэтажным и домом с мансардой: строительство можно разделить на этапы и обустраивать дополнительное пространство постепенно, по мере необходимости.*

#### **5. Образ жизни: делаем прогноз на будущее.**

*Теперь необходимо определиться с тем, каких и сколько помещений нам нужно. Когда мы составляем список необходимых помещений в доме, мы отталкиваемся от сегодняшнего жизненного опыта нашей семьи, чего нам не хватает: большой мастерской или большой гостиной; что неудобно: длинные коридоры, неудобное разделение кладовой и кухни? Это все верно. Но при этом еще очень важно попытаться спрогнозировать будущее на 10 - 15 лет вперед. Будут ли с вами жить ваши взрослые дети, ваши родители? Планируете ли вы большую семью? Будут ли в доме частые гости? Ответы на эти вопросы могут повлиять на количество комнат в доме, их взаиморасположение.*

*Площадь дома зависит от стиля жизни его обитателей, от возможностей участка и бюджета.*

*Но, прежде всего, в доме должно быть удобно и уютно. Вы же не хотите, чтобы через год оказалось, что вам не хватает места для шкафов или кладовок? Чтобы пришлось отказываться от покупки кресла-качалки или домашней пальмы, поскольку место для них не предусмотрено? С другой стороны никому не нужны и лишние квадратные метры. При планировке всегда следует принимать во внимание, что дополнительно +15% площади отводится для кладовок или соединительных помещений в доме (например, лестницы).*

*Попробуйте составить такую таблицу, чтобы оценить реальные потребности вашего дома:*

*помещение метраж [м2]*

*Прихожая 5-8*

*Гостиная со столовой 22-45*

*Кухня + кладовка 10-20 Хозяйственное помещение 6-15*

*Ванная комната 7-12*

Спальня/комната 12-22 Кабинет/комната для гостей 10-15 Туалет + душ 3-6 Гараж на одну машину 20-30 Соединительные помещения +10-15%

## 6. Изменения в проекте

Что делать, если вам нравится конкретный проект но он нуждается в изменениях:

Все изменения в проекте можно разделить на

*существенные изменения, которые требуют вмешательства адаптирующего проектировщика в конструкцию дома или его внешние габариты. К этим изменениям относят допроектировку гаража, изменение внешних габаритов, повышение стены между перекрытием верхнего этажа и нижней частью крыши, изменение угла наклона крыши, изменение конструкции перекрытия или крыши.*

*несущественные изменения, которые не влияют на внешние габариты дома, например: изменения, касающиеся перегородок, изменение распределения внутреннего пространства или оборудования и т. п. Все эти изменения считаются несущественными, и Вы можете внести их в ходе строительства по соглашению с управляющим.*

*рекомендуемые изменения, которые необходимы для гарантии качественной реализации проекта. Речь идет об адаптации фундамента под геологические особенности конкретного участка на основе геологических изысканий. Поскольку далеко не на любом участке корректно строить фундамент, предусмотренный типовым проектом. Такой фундамент, возведенный на топких или ползучих грунтах, спровоцирует трещины в стенах, или даже перекрытиях. Такой фундамент невозможно реализовать на участке со значительным перепадом высот.*

*Итак, надеемся что теперь, на вопрос «как выбрать проект коттеджа?» вы ответите легко и без лишних сомнений, аккуратно разложив все по полочкам.*

*Еще раз перечислим вопросы, на которые необходимо для этого ответить:*

- 1. Определить каким образом особенности участка повлияет на выбор проекта.*
- 2. Определить, как бюджет на строительство дома повлияет на выбор проекта.*
- 3. Продумать требования к планировке исходя из сегодняшних предпочтений и образа жизни и планов на будущее.*
- 4. Определить этажность и площадь дома.*
- 5. В выбранном проекте четко прописать необходимые изменения.*

*В заключении несколько простых вещей, которые сделают любой проект более гибким, приспособленным к условиям местности и вашим потребностям:*

- Строительство на плоском участке дешевле, чем на склоне, участке с перепадом высот.*
- Чем меньше дом, тем себестоимость квадратного метра выше. Это обусловлено накладными расходами (размещение рабочих, подводка электричества и т. д.) и оптовой закупкой материала.*
- Прямоугольные дома менее дороги, чем дома со сложной формой плана. То же касается и крыши. Использование стандартных материалов и конструкций также дает экономию.*
- Заказывая проект в зеркальном отображении, или внося мелкие изменения в расположение окон, Вы можете влиять на естественное освещение дома и размещение главных комнат относительно сторон света.*
- Изменяя месторасположение террасы (сзади или сбоку), Вы можете произвольно формировать дневную зону и выход в сад.*
- Отказ от проемов в боковых стенах, их перенос на фасадные стены позволяет расположить дом ближе к границе участка.*
- Если в выбранном доме есть торцевые боковые стены. Вы можете отказаться от мансардных окон, добавляя, например, окна в боковых стенах (помните, что минимальное соотношение площади пола к площади остекления составляет 8/1).*
- Помещения, в которых вы проводите много времени, должны быть оборудованы окнами с прямым попаданием света, хотя бы на некоторое время (инсоляция).*
- Чтобы обеспечить лучшую видимость участка перед домом, сделайте эркер, балкон или установите остекленную наружную дверь.*
- Строительство на плоском участке дешевле, чем на склоне, участке с перепадом высот.*
- Надлежащая изоляция и правильная ориентация дома по солнцу и ветру экономит эксплуатационные затраты на отопление и вентиляцию.*
- Использование готовых конструкций, которые могут быть быстро установлены по месту, а также готовых лестниц, печей и топок для каминов сокращает общие затраты и экономит время на стройплощадке.*
- Лестница должна быть шириной не меньше 900 мм (двоим взрослым людям трудно будет пройти мимо друг друга) и без высоких ступенек (оптимальный размер ступенек - ширина 28-30 см, высота 15-16 см.).*

- *Ширина и длина комнат должны приближаться к квадрату (избегайте проектов с длинными узкими комнатами, потому что невозможно будет там разместить хорошую мебель.).*
- *Вход в дом лучше разместить со стороны гаража или дороги. Если вы планируете жить в этом доме зимой, то вход должен быть оборудован тамбуром.*
- *Если в доме будут проживать пожилые люди, то целесообразно иметь одну комнату на первом этаже.*
- *Высота потолков не должна быть менее 2.4 метра. Если у вас мансарда, то внимательно ознакомьтесь с высотой в ней.*
- *Надлежащая изоляция и правильная ориентация дома по солнцу и ветру экономит эксплуатационные затраты на отопление и вентиляцию.*
- *Проектирование простых, коротких инженерных коммуникаций дома серьезно снижает затраты и повышает надежность.*
- *Помещения, в которых вы проводите много времени, должны быть оборудованы окнами с прямым попаданием света, хотя бы на некоторое время (инсоляция).*

*Работайте с профессионалами и будьте здоровы!  
Академия Загородного Строительства*